

Die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten im Rahmen des Stadtumbaus



DIE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN IM RAHMEN DES STADTUMBAUS

**im Auftrag des
Forum Baulandmanagement NRW**

**erarbeitet vom
Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld**

Bearbeiter:
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Bauassessorin Dipl.-Ing. Petra Pfeiffer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Forum Baulandmanagement NRW

BEARBEITUNG

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Hohe Straße 28

44139 Dortmund

Tel.: 0231-952975-0

Fax: 0231-952975-29

E-mail: info@iboma.de

KOORDINIERUNGSSTELLE FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

und Bauwesen des Landes NRW (ILS)

Deutsche Straße 5

44017 Dortmund

Tel.: 0231-9051-255/-254

Fax: 0231-9051-257

DRUCK

Richard Thierbach, Mülheim an der Ruhr

Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung und Quellenangabe des Herausgebers

Dortmund, im März 2005

DIE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN IM RAHMEN DES STADTUMBAUS

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Bauassessorin Dipl.-Ing. Petra Pfeiffer

Vorwort

Kommunales Baulandmanagement gewinnt unter verschiedenen stadtplanerischen und wirtschaftlichen Aspekten zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2000 haben sich daher zunächst 10 nordrhein-westfälische Kommunen und das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen unter wissenschaftlicher Begleitung des Instituts für Bodenmanagement und des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen im Arbeitskreis Baulandmanagement zusammengeschlossen. Der Arbeitskreis hat zunächst Baulandmanagement „im engeren Sinne“, d.h. Wege der Baulandbereitstellung in den Mittelpunkt seiner Arbeit gestellt.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und der hiermit verbundenen Veränderung der planerischen Rahmenbedingungen und der weiteren Verschärfung der kommunalen Haushaltslage hat sich das inzwischen gebildete Forum Baulandmanagement unter Beteiligung weiterer Kommunen und Vertreter von kommunalen Spitzenverbänden und Wohnungswirtschaft entschlossen, das Thema „Stadtumbau“ insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren eingehender zu beleuchten.

Die vorliegende Arbeit soll dazu beitragen, den Kommunen und den privaten Akteuren eine Hilfe bei den vielfach in Zukunft anstehenden Stadtumbauprozessen an die Hand zu reichen.

Die Arbeit hätte ohne die große Mitwirkungsbereitschaft von Vertretern der Kommunen und der Wohnungswirtschaft nicht erstellt werden können. Die Beteiligung an der Fragebogenaktion und persönliche Interviews sowie die Vertragsmuster, die uns zur Verfügung gestellt wurden, haben es ermöglicht, den für die Arbeitshilfe erforderlichen Einblick in die Praxis zu erlangen. Allen Mitgliedern des Forum Baulandmanagement sowie den Vertretern von Kommunen und Wohnungswirtschaft, die uns ihr Praxiswissen und ihre Erfahrung zur Verfügung gestellt haben, gilt daher an dieser Stelle ein besonderer Dank.

Mitglieder des Forum Baulandmanagement NRW im Jahr 2004 sind:

- die Städte Aachen, Bielefeld, Bocholt, Bochum, Bonn, Bottrop, Bürstadt (Hessen), Castrop-Rauxel, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Euskirchen, Gelsenkirchen, Gladbeck, Hamm, Heiligenhaus, Hennef, Herford, Herne, Hilden, Kaarst, Köln, Krefeld, Leverkusen, Münster, Ratingen, Remscheid, Rheinbach, Sankt Augustin, Solingen, Unna, Velbert, Werne und Wesel,
- ThyssenKrupp Immobilien GmbH,
- LEG NRW,
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS),
- Bezirksregierung Düsseldorf,
- Städtetag Nordrhein-Westfalen,
- Nordrhein-Westfälischer Städte- und Gemeindebund (NWStGb),
- Regionalverband Ruhrgebiet (RVR),
- Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa),
- Institut für Bodenmanagement (IBoMa),
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS).

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	11
1	Anlass und Zielsetzung der Arbeit.....	11
2	Aufbau der Studie	12
II	ZUM THEMA.....	12
1	Stadtumbaubegriff.....	12
2	Stadtumbautypen	14
3	Public Private Partnership.....	16
3.1	Begriff des Public Private Partnership.....	16
3.2	Anwendungsbereiche für.....	16
	Public Private Partnership und Beteiligte bei PPP-Projekten	16
3.3	Rechtliche Grundlagen von Public Private Partnership	17
3.4	Vorteile von Public Private Partnership.....	18
III	KOOPERATION ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN IN DER PRAXIS: FRAGEBOGENUMFRAGE	20
1	Grundsätzliches zur Umfrage.....	20
2	Ergebnisse der Umfrage im Einzelnen.....	20
3	Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Umfrage	25
IV	WEGE DER ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN	27
1	Grundlagen von Kooperationen	27
1.1	Kategorisierung von Kooperationen.....	27
1.2	Einflussfaktoren von Kooperationen	27
1.2.1	Einfluss der Akteure/Beteiligte	27
1.2.2	Erforderlichkeit der Institutionalisierung	27
1.2.3	Einflussfaktoren auf die Organisationsform	28
1.2.4	Kostenfaktoren	29
2	Kooperation in der Praxis.....	30
2.1	Stellenwert der Kooperation im Stadtumbau.....	30
2.2	Akteure beim Stadtumbau.....	30
2.2.1	Kooperationsakteure	30
2.2.2	Stadtumbaugesellschaft als spezifische Akteursform	31
2.3	Kooperationsgründe	32
2.4	Einschätzungen und Empfehlungen aus der Praxis	32
2.4.1	Vorbemerkung.....	32
2.4.2	Vorteile von Kooperationen beim Stadtumbau.....	33
2.4.3	Nachteile von Kooperationen beim Stadtumbau.....	34
2.4.4	Empfehlungen für Kooperationen beim Stadtumbau aus Sicht der Praxis.....	35

V	INSTRUMENTE DER KOOPERATIVEN PROJEKTENTWICKLUNG BEIM STADTUMBAU	39
1	Vorbemerkung	39
2	Informelle Instrumente	39
2.1	Grundsätzliches zu informellen Instrumenten	39
2.2	Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von informellen Instrumenten	39
3	Formelle Instrumente	42
3.1	Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts	42
3.1.1	Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts	43
3.1.1.1	Bebauungsplan	44
3.1.1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	44
3.1.1.3	Umlegung	45
3.1.1.4	Enteignung	45
3.2	Instrumente des besonderen Städtebaurechts	46
3.2.1	Grundsätzliches zu Instrumenten des besonderen Städtebaurechts	46
3.2.2	Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts	48
3.2.2.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	49
3.2.2.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	51
3.2.2.3	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	51
3.3	Städtebaulicher Vertrag	51
3.3.1	Grundsätzliches zu städtebaulichen Verträgen	51
3.3.2	Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten städtebaulicher Verträge	53
3.3.2.1	Rahmenverträge	53
3.3.2.2	Vorbereitungs- und Durchführungsverträge	54
3.3.2.2.1	Durchführungsverträge zum Rückbau baulicher Anlagen und zur Kostentragung	54
3.3.2.2.2	Durchführungsverträge zur Regelung von Zwischennutzungen	55
3.3.2.2.3	Vertragliche Vereinbarungen zum Verzicht auf Planungsschadensregelungen	55
3.3.2.2.4	Vertragliche Vereinbarungen zum Lastenausgleich	56
3.4	Kooperationsverträge als Beispiel für nicht im BauGB geregelte Verträge	57
3.4.1	Grundsätzliches zu Kooperationsverträgen	57
3.4.2	Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von Kooperationsverträgen	58
4	Novellierung des Baugesetzbuches und Bedeutung für den Stadtumbau	58
4.1	Stadtumbaugebiete	58
4.2	Flexibilisierung der Bauleitplanung	60
VI	KURZFASSUNG	63
1	Einfluss veränderter Rahmenbedingungen auf Kooperationsmodelle	63
2	Beteiligte/Akteure beim Stadtumbau	64
3	Kooperationsgründe	65
4	Vor- und Nachteile von Kooperationsmodellen	65
5	Stadtumbautypen	66
6	Instrumente des Städtebaurechts	66
7	Erfolgsfaktoren für Kooperationen	70
VII	LITERATURAUSWAHL ZUM THEMA	71

VIII ANHANG.....	73
1 VERTRAGSMUSTER.....	73
1.1 Vertragsmuster 1 „Gestattungsvereinbarung (Freilegung von Grundstücken und Zwischennutzung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme)“.....	74
1.2 Vertragsmuster 2 „Vereinbarung über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen“	78
1.3 Vertragsmuster 3 „Rückbauvertrag (Rückbau eines Wohngebäudes)“	80
1.4 Vertragsmuster 4 „Durchführungsvertrag (Rückbau)“	83
1.5 Vertragsmuster 5 „Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag“	87
1.6 Vertragsmuster 6 „Nutzungs- und Pflegevertrag“	91
1.7 Vertragsmuster 7 „Gemeinsame Willenserklärung (Erklärung zur Kooperation beim Stadtumbau)“	92
1.8 Vertragsmuster 8 „Rahmenvertrag zum Stadtumbau“	93
2 Umfrage bei nordrhein-westfälischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften.....	95
2.1 Fragebogen für Kommunen.....	95
2.2 Fragebogen für Wohnungsbaugesellschaften.....	100
ENDNOTEN.....	105

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Maßnahmeschwerpunkt der verschiedenen Stadtumbautypen	15
Abbildung 2:	Stadtumbauprobleme von Wohnungsbaugesellschaften	21
Abbildung 3:	Abhängigkeit zwischen der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Kommunen und den Handlungsfeldern des Stadtumbaus	21
Abbildung 4:	Handlungsfelder des Stadtumbaus (differenziert nach Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften)	22
Abbildung 5:	Stadtumbauprojekte bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften	22
Abbildung 6:	Laufende und realisierte Stadtumbauprojekte bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften	23
Abbildung 7:	Bauplanungsrechtliche und sonstige Instrumente bei Stadtumbauprojekten	23
Abbildung 8:	Regelungsinhalte von städtebaulichen Verträgen bei Stadtumbauprojekten	24
Abbildung 9:	Initiatoren der Kooperation	24
Abbildung 10:	Kooperationsinhalte bei Stadtumbauprojekten	25
Abbildung 11:	Grundaufbau der Organisation einer Kooperation	28
Abbildung 12:	Faktoren der Ablauforganisation von Kooperationen	29
Abbildung 13:	Gründe für Kooperationen zwischen Kommunen und Privaten	33
Abbildung 14:	Inhaltliche Bestandteile von integrierten Stadtumbaukonzepten	41
Abbildung 15:	Aufbau eines Stadtumbaukonzeptes	42
Abbildung 16:	Modell entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen	48

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Rücklauf der Fragebogenaktion	20
Tabelle 2:	Betroffenheit von der Stadtumbauthematik	20
Tabelle 3:	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften zur Wertbestimmung und zum Ausgleichsbetrag (§§ 152-156a BauGB)	47

I EINLEITUNG

1 Anlass und Zielsetzung der Arbeit

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung lässt erwarten, dass im Westen der Bundesrepublik ähnliche Entwicklungen eintreten können, wie sie sich in den vergangenen Jahren bereits im Osten gezeigt haben: Ein Bevölkerungsrückgang durch sinkende Geburtenraten und zunehmende Stadt-Umland-Wanderung kann einschneidende Auswirkungen auf die betroffenen Kommunen haben. Die Bevölkerungszahl ist ein wichtiger Faktor der Finanzierung der kommunalen Haushalte. Mit sinkenden Einwohnerzahlen sinken die kommunalen Einnahmen während die Ausgaben für die soziale und technische Infrastruktur nicht bzw. nicht in gleichem Maße sinken.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl - und längerfristig auch der Rückgang der Haushaltszahlen - sowie die zunehmende Alterung der Bevölkerung stellen eine neue Herausforderung für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft dar. Stadtentwicklung und Wohnungspolitik waren bislang auf Wachstum ausgerichtet, zukünftig wird sich dies ändern. Viele Kommunen sind heute schon von einer rückläufigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt betroffen, bei anderen ist diese Entwicklung in den nächsten Jahren absehbar. Selbst in Kommunen, die bislang nicht von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sind bzw. für die zunächst noch ein Wachstum prognostiziert wird, werden sich die Wachstumsprozesse zumindest spürbar verlangsamen.

Die Bevölkerungsentwicklung (im Hinblick auf die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungszusammensetzung (altersbezogene und ethnische Zusammensetzung) als eine wichtige Einflussgröße der Stadtentwicklung stellt gleichzeitig auch den Handlungsrahmen für die Stadtplanung und -entwicklung dar. Die Bevölkerungsentwicklung

ist ein entscheidender Einflussfaktor für die Nachfrage auf dem Bauland- und Wohnungsmarkt in quantitativer und qualitativer Hinsicht und führt zu veränderten Rahmenbedingungen, die auch die Stadtentwicklung und Stadtplanung betreffen. Nachdem Stadtentwicklung bislang nur unter Wachstumsgesichtspunkten betrieben wurde, müssen sich viele Kommunen nun neuen Herausforderungen stellen, die auch neue Handlungsstrategien erfordern. Stadtumbau ist ein Thema, das in den letzten Jahren zunächst nur für viele ostdeutsche Kommunen relevant schien, zunehmend aber auch von westdeutschen Städten und Gemeinden als notwendiges Handlungsfeld erkannt wird. Der Bedeutungsgewinn des Stadtumbaus im Westen zeigt sich nicht zuletzt auch daran, dass im Jahr 2002 das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ initiiert wurde, das sich mit der spezifischen Stadtumbauproblematik von Kommunen in Westdeutschland auseinandersetzt.

Während die ostdeutschen Bundesländer über langjährige Erfahrungen im Bereich des Stadtumbaus verfügen, stehen die westdeutschen Bundesländer noch relativ am Anfang. Erfahrungen im Umgang mit spezifischen Stadtumbauproblemen fehlen weitgehend. Anders als in Ostdeutschland, wo sich erst in Folge drängender Probleme die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass Handeln erforderlich ist, bietet sich im Westen hierdurch aber die Chance, nicht nur auf entsprechende Entwicklungen zu reagieren, sondern diese frühzeitig zu steuern und Gegenstrategien entwickeln zu können bevor der Problemdruck zu groß wird.

Als ein weiterer Vorteil für die westlichen Bundesländer erweist sich die Möglichkeit, aus den vielfältigen Praxiserfahrungen derjenigen Kommunen zu lernen, die sich bereits seit Jahren mit der Stadtumbauthematik beschäftigen und in vielen Bereichen über ein Wis-

sen und Erfahrungen verfügen, die den „Neulingen“ auf diesem Gebiet zu Gute kommen können.

Zwei wesentliche Elemente des Stadtumbaus, die im Mittelpunkt dieser Arbeit stehen, sind

- die Zusammenarbeit zwischen den am Stadtumbau beteiligten Parteien und
- die Instrumente zur Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaustrategien.

Stadtumbau ist nicht nur ein Thema der Stadtentwicklungspolitik, sondern betrifft ebenso auch die Wohnungswirtschaft. Die Kooperation der Beteiligten, d.h. insbesondere der Kommune und Wohnungsgesellschaften als Eigentümer größerer Wohnungsbestände, aber auch sonstiger privater Eigentümer, ist eine notwendige Voraussetzung, um den Stadtumbau zielgerichtet und effektiv realisieren zu können. Die Kommunen können diese Zukunftsaufgabe ebenso wenig alleine bewältigen wie die Wohnungsgesellschaften dies alleine können.

Die instrumentelle Ebene ist zur Umsetzung von Stadtumbaustrategien ebenfalls von Bedeutung. Neben den „klassischen“ Verfahren der Regelungen der baulichen und nichtbaulichen Nutzung von Grundstücken spielen im Zuge des Stadtumbaus vor allem vertragliche Regelungen eine Rolle, die sich auf die Planung und Umsetzung, aber auch auf finanziellen Fragestellungen (z.B. Fragen des Lastenausgleichs bei Rückbaumaßnahmen) beziehen.

Die Studie soll daher dazu beitragen, einerseits die relevanten Instrumente und ihre Einsatzmöglichkeiten im Rahmen des Stadtumbaus darzustellen und andererseits auch Möglichkeiten und Wege der Kooperation zwischen den am Stadtumbau beteiligten Partnern aufzuzeigen. Die möglichst kooperative Entwicklung von Stadtumbaustrategien ist Voraussetzung dafür, dass Strategien auch realisiert werden. Die Stadtplanung

allein hat auf die Umsetzung nur begrenzten Einfluss: Sie kann zwar den Rahmen vorgeben, nicht immer jedoch die Umsetzung auch durchsetzen. Vor diesem Hintergrund richtet sich diese Arbeit gleichermaßen an Städte und Gemeinden und an die Wohnungswirtschaft.

2 AUFBAU DER STUDIE

Die Arbeit setzt sich einleitend mit den zwei Begriffen auseinander, die im Mittelpunkt der Arbeit stehen: „Stadtumbau“ und „Public Private Partnership“. Hierbei geht es zunächst darum, zu erläutern, was in dieser Studie unter Stadtumbau verstanden wird bzw. welche (Teil-)Aspekte dieses weiten Themenfeldes hier zum Tragen kommen. Public Private Partnership ist ein Modell, für das es keine allgemeingültige Definition gibt. Auch hier geht es darum zu erläutern, was PPP eigentlich ist und welche Aspekte des PPP im Bereich der Stadtplanung und des Stadtumbaus von Bedeutung sind.

Zu Beginn wird zunächst die Frage nach den Wegen und Instrumenten des Stadtumbaus und der Bedeutung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten anhand von Praxiserfahrungen untersucht.

Diese Praxiserfahrungen von Kommunen aus Nordrhein-Westfalen, aber auch aus anderen Bundesländern sowie der Wohnungswirtschaft stellen eine wichtige Basis für diese Arbeit dar. Es wurden Umfragen bei zahlreichen Kommunen und Wohnungsgesellschaften durchgeführt, bei denen die Erfahrungen bei Stadtumbauprojekten und bei der Kooperation zwischen den Kommunen und Privaten bei Stadtumbauprojekten im Mittelpunkt standen.

Zusätzlich wurden einige Experteninterviews durchgeführt, in denen vertiefend Fragestellungen der Kooperation zwischen öffentlicher

Hand und Wohnungswirtschaft erörtert wurden.

Die Erfahrungen aus dem Forschungsprojekt „Stadtumbau Ost“ in Bezug auf Kooperationsformen und Kooperationsvereinbarungen fließen ebenfalls in die Arbeit ein, so dass auf ein relativ breites Spektrum an Praxiswissen zurückgegriffen werden kann.

Der Hauptteil dieser Arbeit setzt sich mit den folgenden Kernfragen auseinander:

- Inwiefern ist Kooperation ein wichtiger Aspekt des Stadtumbaus und welche Wege der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten gibt es?
- Welche Instrumente können im Rahmen von Stadtumbauprojekten eingesetzt werden und welche Vor- und Nachteile weisen die einzelnen Instrumente auf?

Hier geht es vor allem darum, den Kommunen eine Hilfestellung bei der Kooperation mit privaten Partnern und bei der Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums bei Stadtumbauprojekten zu geben. Es soll gezeigt werden, in welchen Bereichen des Stadtumbaus eine Kooperation sinnvoll bzw. erforderlich ist und wie eine Kooperation gestaltet werden kann. Außerdem sollen die Kommunen Hinweise darauf erhalten, unter welchen Voraussetzungen welches Instrument im Rahmen von Stadtumbauprojekten sinnvollerweise eingesetzt werden kann und wo die jeweiligen Vor- und Nachteile liegen.

Für den eiligen Leser stellen wir **ans Ende eine Kurzfassung**. Hierin werden alle wesentlichen Ergebnisse der Arbeit zusammenfassend dargestellt.

II ZUM THEMA

1 STADTUMBAUBEGRIFF

Der Begriff des Stadtumbaus war insbesondere in den 80er Jahren eng mit dem Thema „ökologischer Stadtumbau“ verknüpft. Im Zuge der Bevölkerungsrückgänge und der hiermit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt (zunächst v.a. im Osten der Bundesrepublik) erfuhr der Stadtumbaubegriff jedoch eine neue inhaltliche Bedeutung: „Rückbau überschüssiger Wohnungen“, „Aufwertung des nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbestandes“ und „Revitalisierung von Zentren“.

Der aktuelle Stadtumbaubegriff ist in der Öffentlichkeit zur Zeit noch stark durch das Forschungsprojekt „Stadtumbau Ost“ geprägt: Bevölkerungsrückgang und Überangebot an Wohnungen bzw. Wohnungen, die nicht mehr der Nachfrage der potenziellen Mieter entsprechen haben, führten zu großflächigen Rückbaumaßnahmen v.a. in Plattenbausiedlungen. Stadtumbau wird daher noch weitgehend mit Abriss gleichgesetzt.¹ Obwohl auch der Stadtumbaubegriff im Zusammenhang mit dem Projekt „Stadtumbau Ost“ keinesfalls nur den Abriss von Wohngebäuden meint, hat sich dieses (eingeschränkte) Begriffsverständnis in der Öffentlichkeit überwiegend festgesetzt, nicht zuletzt auch deshalb, weil ein Großteil der Fördermittel des Stadtumbau Ost-Programms in Abrissmaßnahmen fließt. Dieses Begriffsverständnis greift jedoch zu kurz, denn neben Abriss umfasst Stadtumbau auch Teilrückbau von Wohnsiedlungen sowie Umstrukturierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang spielt die Stabilisierung der innerstädtischen Bereiche unter den veränderten Rahmenbedingungen (quantitativer Nachfragerückgang und qualitative Nachfrageveränderungen) eine wesentliche Rolle. Stadtumbau weist insofern auch einige Gemeinsamkeiten mit der klassischen Stadterneuerung auf.

Zum Stadtumbau gehören jedoch nicht nur Anpassungsmaßnahmen für Wohnnutzungen, sondern beispielsweise auch für den Einzelhandel, der von den Nachfragerückgängen ebenso betroffen ist wie die Wohnungswirtschaft, denn Einwohnerrückgänge stehen vielfach im Zusammenhang mit wirtschaftsstrukturellem Wandel und dem Verlust von Arbeitsplätzen.

„Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ sind trotz vieler Gemeinsamkeiten nicht gleichzusetzen. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer zeitlichen Ausrichtung, ihrer quantitativen Dimensionen, aber auch hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ausrichtung. Während ostdeutsche Städte in erheblichem Umfang überschüssige Bausubstanz haben und unter einem ausgeprägten Wohnungsleerstand leiden und hiermit verbunden kurzfristig wirkende Maßnahmen erforderlich sind, ist diese Problematik im Westen nicht so akut und nicht so stark ausgeprägt.²

Der Stadtumbau im Westen ist eher unter langfristigen Gesichtspunkten zu betrachten, da die Probleme im Wesentlichen noch nicht akut vorhanden sind, sich jedoch entsprechende Entwicklungen abzeichnen. Zudem kommen eher qualitative Defizite im Wohnungsbestand zum Tragen (v.a. 50er Jahre Siedlungen sowie 60er und 70er Jahre Großwohnsiedlungen). Auch sind die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsbaugesellschaften und –unternehmen im Westen i.d.R. besser. Dafür treten im Westen andere Problematiken auf, z.B. die Erosion ehemaliger gewerblicher Strukturen (z.B. Einzelhandel in den Stadtzentren).³

Ein weiteres Problem, das im Zusammenhang mit Bevölkerungsrückgang und hiermit verbundenen ökonomischen Veränderungen steht und sowohl im Osten wie auch im Westen in zunehmendem Maße in Erscheinung tritt, sind brachgefallene Flächen – vorzugsweise in den innerstädtischen Bereichen

brachgefallenen ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen.

Im Jahr 2002 wurde das Bundesländer-Programm „Stadtumbau West“ ins Leben gerufen, um sich mit der spezifischen Problematik in Verbindung mit dem Bevölkerungsrückgang in den westlichen Bundesländern auseinanderzusetzen. Im Mittelpunkt dieses Programms stehen städtebauliche, stadtökonomische und stadtstrukturelle Fragen des zu erwartenden demographischen Wandels. Im Rahmen von Modellvorhaben (bundesweit sind es 16, davon 3 in NRW) werden planungsrechtliche, städtebauliche und stadtwirtschaftliche Handlungsmöglichkeiten und –erfordernisse untersucht. Das Programm „Stadtumbau West“ formuliert die Herausforderungen für den Städtebau durch Arbeitsplatz- und Einwohnerverluste wie folgt: Wirtschaftsstrukturelle Probleme in Verbindung mit einem massiven Verlust von Arbeitsplätzen führt zur Abwanderung von Erwerbstätigen. Insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen verlassen die betroffenen Städte. In Verbindung mit der anhaltenden Abwanderung in das Umfeld der Städte führt diese Entwicklung zu einem Einwohnerrückgang bei gleichzeitiger beschleunigter Alterung der Stadtbewohner. Die Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur hinterlassen häufig innerstädtisch gelegene Industriebrachen. Auch Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind von solchen Entwicklungen betroffen. Die Städte müssen hier Nachnutzungsperspektiven entwickeln. Bevölkerungsverluste führen auch zu Leerständen im Mietwohnungsbestand, so dass hier Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Herausforderung für die Städte besteht darin, Um- und Rückbauprozesse für Industrie- und Gewerbebrachen und Wohnungsbestände zu organisieren.⁴

Wegen der Vielschichtigkeit der auftretenden Probleme kann der Stadtumbau im Westen keinesfalls als „Rückbauprogramm“ bezeichnet

werden. Stadtumbau steht vielmehr für eine Anpassung des Bestandes an die neuen Rahmenbedingungen, was im Einzelfall auch mit Rückbau verbunden sein kann, dies aber nicht in den Mittelpunkt der Planungsstrategien stellt.

Die wesentlichen Handlungsfelder des Stadtumbaus sind Wohnungsbau, Flächenpolitik und Infrastruktur:⁵

Wohnungsbau (Umorientierung vom Neubau zur Bestandspflege und -entwicklung)

In Teilregionen sind künftig z.T. erhebliche Leerstände zu erwarten. Problematisch sind hierbei vor allem die nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbestände aus den 50er Jahren sowie die Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Eine quantitativ rückläufigen Nachfrage in Verbindung mit qualitativen Nachfrageveränderungen führt zu einem künftigen Handlungsschwerpunkt im Bereich der Aufwertung nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestände. Hiermit verbunden sind auch Nachfragerückgänge in ökonomischer Hinsicht zu erwarten, so dass insbesondere die Nebenlagen von den künftigen Entwicklungen betroffen sein werden. Bereits heute gibt es Nebenzentren von Großstädten, die einen Geschäftsleerstand von 30 % aufweisen.

Flächenpolitik

Die bislang vorherrschende Konzeption der Angebotsausweisung ist im Zuge von Nachfragerückgängen nicht mehr sachgerecht. Die Überführung in eine Flächen-Kreislaufwirtschaft ist erforderlich. Innenentwicklung und Brachflächenrecycling müssen künftig verstärkt Vorrang vor Neuausweisung von Bauland im Außenbereich haben, damit nicht ein Rückzug von Nutzungen aus dem Innenbereich in den Außenbereich erfolgt und fehlende Folgenutzungen zu einer Entleerung der Innenbereiche führt. Das gilt im Übrigen nicht nur für Wohnnutzungen, sondern z.B. auch Einzelhandelsnutzungen, die der Wohnnutzung in die Außenbe-

reiche folgen (müssen) oder ihre Geschäfte schließen müssen, da der Nachfragerückgang die ökonomische Grundlage entzieht.

Infrastruktur

Die Infrastrukturplanung muss sich an die aktuellen Entwicklungen anpassen. Die Ansprüche an die „Robustheit“ von Infrastruktursystemen nimmt durch die Bevölkerungsabnahme nochmals zu.

Die Finanzierung der Infrastruktur wird im Zuge des Bevölkerungsrückgangs schwieriger, da der Umfang der erforderlichen Infrastruktur nicht in gleichem Maße wie die Bevölkerung abnimmt. Sofern die räumlichen Entmischungstendenzen anhalten, wird beispielsweise der Aufwand zur Erhaltung der Verkehrsinfrastruktur höher. Der Umfang des erforderlichen Straßenbaus steigt mit Neubaugebieten im Außenbereich und die Finanzierung des öffentlichen Personennahverkehrs wird bei abnehmender Bevölkerungsdichte schwieriger.

Der Inhalt des Stadtumbaubegriffs ist entsprechend den Handlungsfeldern breit angelegt und umfasst stadtentwicklungsbezogene, wirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte gleichermaßen. In dem vorliegenden Bericht können jedoch nicht alle Aspekte des Stadtumbaus in Bezug auf die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten berücksichtigt werden. Es erfolgt daher in dieser Arbeit eine inhaltliche Beschränkung auf die Kooperation im Bereich des Wohnungsbaus. Kooperationserfahrungen aus dem Wohnungsbau können jedoch auch hilfreiche Anhaltspunkte für eine Kooperation in anderen inhaltlichen Bereichen des Stadtumbaus geben.

2 STADTUMBAUTYPEN

Die Auswirkungen der geänderten Rahmenbedingungen durch demographische und wirtschaftliche Entwicklungen betreffen Kommunen auf gesamtstädtischer Ebene. Die Auswirkungen der Stadtumbau-problematik treten im Stadtgebiet

jedoch nicht homogen, sondern räumlich sehr differenziert auf. Entsprechend unterschiedlich sind auch die städtebaulichen Leitbilder und Ziele in den einzelnen unterschiedlich betroffenen Stadtgebieten.

Anhand von verschiedenen Entwicklungszielen lassen sich die folgenden Stadtumbautypen differenzieren:⁶

Erhaltungsgebiete

Erhaltungsgebiete sind hierbei nicht i.S.d. § 172 BauGB gemeint. Entwicklungsziel ist hier die Erhaltung der städtebaulichen Struktur (insbesondere in Altstadtgebieten, historischen Stadtkernen oder denkmalgeschützten Bereichen) mit dem Ziel die Wohnfunktion zu erhalten und weiter auszubauen. Die Bausubstanz bleibt in diesen Gebieten weitgehend erhalten, es werden aber Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Qualitative Aufwertungen des Wohnstandortes und die Beseitigung von Angebotsdefiziten in Verbindung mit neuen Leitbildern zur Stärkung der Wohnfunktion können beispielsweise über teilräumliche Aufwertungskonzepte umgesetzt werden. Hierzu ist eine Mobilisierung und Bereitstellung von Flächen für die Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sollten attraktive innerstädtische Wohnformen entwickelt werden, die Abwanderungstendenzen aus innerstädtischen Quartieren wegen fehlender nachfrageorientierter Wohnungen verhindern.⁷

Umstrukturierungsgebiete

Umstrukturierungsgebiete sind Stadtteile, die gestörte und strukturschwache Bereiche aufweisen. Ziel ist die Stärkung der im Gebiet vorhandenen Potenziale und die Schaffung städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel der Erhaltung und des Ausbaus der Wohnfunktion. Das Rückbaupotenzial (punktueller oder zeilenweiser Abriss) ist hierbei für die Aufwertung und Reaktivierung des Gebietes zu nutzen.

Umstrukturierungsgebiete mit hohem Schrumpfungsanteil

Diese Umstrukturierungsgebiete unterscheiden sich von den anderen Umstrukturierungsgebieten durch ein höheres Rückbaupotenzial. Zur Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion ist hier nicht nur mit punktuell oder zeilenweisem Abriss zu rechnen, sondern mit flächenhaften Abrissmaßnahmen.

Schrumpfungsbereiche

Diese Gebiete sind durch fortgeschrittene Leerstände gekennzeichnet, wodurch die Reduzierung der Wohnnutzung durch flächenhaften Abriss erforderlich ist. Zusätzlich müssen in solchen Gebieten auch die Infrastruktureinrichtungen reduziert werden.

Gebiete ohne Handlungsdruck

Diese Gebiete sind nicht oder nur sehr geringfügig durch Probleme wie Leerstand oder strukturelle und funktionale Mängel gekennzeichnet. Rückbauerfordernisse liegen hier nicht vor, so dass kein (akuter) Handlungsbedarf besteht.

Die Stadtumbautypen erfordern in Abhängigkeit von der spezifischen Problemlage und den jeweiligen Zielsetzungen und Entwicklungspotenzialen unterschiedliche Handlungskonzepte und Maßnahmen. Dies kann sich auch auf das einzusetzende bauplanungsrechtliche Instrumentarium auswirken.

Allerdings sind die Stadtumbautypen nicht alleine ausschlaggebend für die Bestimmung des geeigneten Instrumentes. Hierzu sind weitere Faktoren ausschlaggebend, wie z.B.

- die vorhandene Eigentümerstruktur,
- die finanziellen Rahmenbedingungen (einschließlich der Möglichkeit der Akquirierung von Fördermitteln),
- die rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. das Vorhandensein der spezifischen Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts) sowie

- die Kooperationsbereitschaft der Beteiligten.

Eine direkte Zuordnung von Instrumenten zum jeweiligen Stadtumbautyp ist daher nicht möglich. Bestimmte Instrumente sind aber für den Stadtumbau in bestimmten Gebietstypen besser geeignet als in anderen Gebietstypen.

Die einzelnen Stadtumbautypen mit ihren Maßnahmeschwerpunkten

- Erhaltung im Zusammenhang mit Modernisierung und Instandsetzung

zung sowie qualitativen Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Wohnumfeld und Infrastruktur

- Umstrukturierung durch Rückbau und Abriss (in mehr oder weniger starkem Umfang)

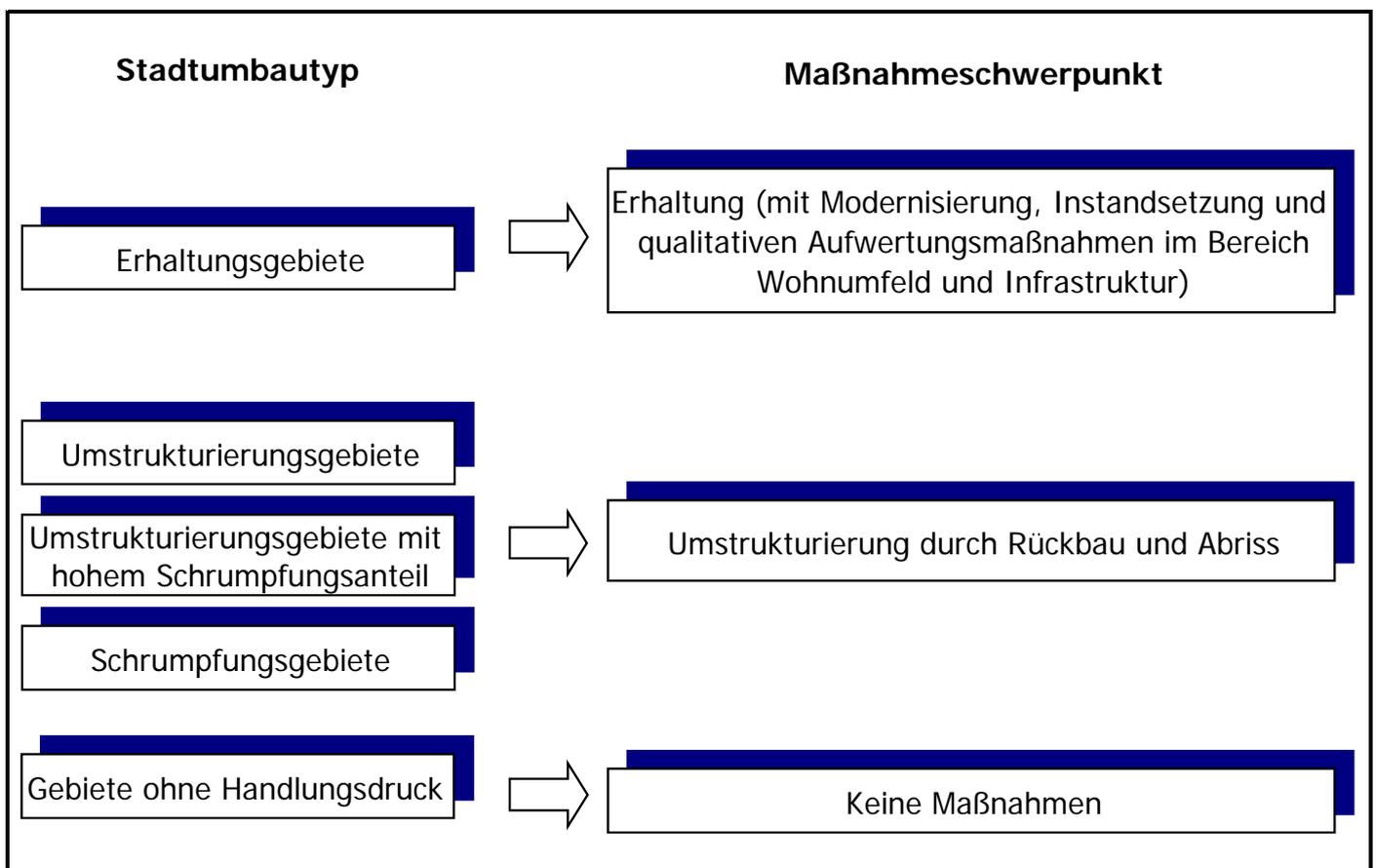
bilden den Ausgangspunkt für die Überlegungen, ob und in welchen Bereichen die bauplanungsrechtlichen Instrumente zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen geeignet sind.

Da die Stadtumbautypen nicht nur hinsichtlich der Maßnahmeschwerpunkte, sondern auch hinsichtlich

des Handlungsdrucks und des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen zu unterscheiden sind, gibt es mehr Stadtumbautypen als Maßnahmeschwerpunkte. Der Stadtumbautyp „Gebiet ohne Handlungsdruck“ wird wegen des fehlenden Handlungsbedarfs im Weiteren nicht mehr berücksichtigt.

Die Abbildung 1 zeigt die Stadtumbautypen und die Maßnahmeschwerpunkte, die sich hieraus ableiten lassen.

Abbildung 1: Maßnahmeschwerpunkt der verschiedenen Stadtumbautypen



3 PUBLIC PRIVATE PARTNER-SHIP

3.1 Begriff des Public Private Partnership

Für Public Private Partnership (PPP), die Zusammenarbeit des öffentlichen und des privaten Sektors, gibt es verschiedene Definitionen, die sich im Wesentlichen dadurch unterscheiden, dass sie den Begriff des PPP unterschiedlich weit fassen. Einen allgemeingültigen Begriff gibt es bislang nicht.

Das Spektrum von Public Private Partnership kann je nach Definition die Durchführung öffentlicher Aufgaben durch öffentliche Stellen in Zusammenarbeit mit Privaten umfassen, aber auch die vollständige Privatisierung öffentlicher Aufgaben meinen:

- Public Private Partnership steht für eine Zusammenarbeit zwischen privaten Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen. Dabei werden öffentliche Aufgaben nicht an Private abgegeben, sondern es geht um eine Zusammenarbeit innerhalb der bestehenden Aufgabenverteilung.⁸
- Public Private Partnership steht für ein partnerschaftliches Zusammenwirken der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft mit dem Ziel einer besseren wirtschaftlichen Erfüllung öffentlicher Aufgaben als bisher. PPP kann dabei das gesamte Spektrum zwischen der rein hoheitlichen Realisierung bis hin zur vollständigen Privatisierung öffentlicher Aufgaben umfassen.⁹

In der Forschungsarbeit zum Thema „PPP im öffentlichen Hochbau“ ist der Begriff des PPP beschrieben als „langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, bei der erforderliche Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal) in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vor-

handene Projektrisiken (...) angemessen verteilt werden.“¹⁰

Im Bereich Stadtentwicklung/Städtebau kann Public Private Partnership beschrieben werden als ein: „zumeist befristetes, in der Anfangsphase noch informelles, dann aber zunehmend formelles Zusammenwirken von Privaten (Investoren, Projektträgern, Bauherren, Projektentwicklern sowie deren beauftragte Architekten und Planer) mit Bau/Planungsverwaltungen sowie mit entscheidungslegitimierten Gremien der Städte und Gemeinden. Dieses Zusammenwirken erfolgt mit dem Ziel ‚Projekte‘ (Siedlungsvorhaben, Erschließungsvorhaben, Bauvorhaben usw.), die für die Stadtentwicklung eine erkennbare Bedeutung haben, vorzubereiten und zumeist auch durchzusetzen, zu sichern und umzusetzen.“¹¹

3.2 Anwendungsbereiche für Public Private Partnership und Beteiligte bei PPP-Projekten

Unter dem Oberbegriff des Public Private Partnership finden sich unterschiedlichste Formen der Zusammenarbeit der öffentlichen und privaten Seite, die nach sachlichen Anwendungsgebieten, Art, Intensität und Dauer stark differieren können.

In der Praxis finden sich v.a. folgende Anwendungsbereiche für Public Private Partnership:¹²

- Immobilienprojekte (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulen etc.),
- Verkehrsprojekte (z.B. Betreiber- und Konzessionsmodelle beim Straßenbau),
- Logistik mobiler Wirtschaftsgüter (z.B. Telefonanlagen, Fahrzeugflotten),
- Projekte der Infrastrukturentwicklung, regionale und interregionale Entwicklungsgesellschaften (z.B. zum Zweck der Wirtschaftsförderung und Beschäftigungsförderung),
- Projekte im Bereich der kommunalen Ver- und Entsorgung so-

wie des öffentlichen Nahverkehrs,

- Städtebau und Stadtentwicklung:
 - Beplanung, Erschließung und Bebauung einzelner Grundstücke und größerer Flächen,
 - wirtschaftliche und kulturelle Revitalisierung von Stadtteilen.

Die Anwendung von Public Private Partnership im Bereich der Stadtplanung zeigt sich auch an spezifischen Instrumenten des Bauplanungsrechtes, die auf eine entsprechende Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen und der privaten Seite ausgerichtet sind (vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB).

Aktuell ist die Stadtplanung von neuen Themenfeldern geprägt, wie z.B. dem Stadtumbau. Hierdurch ergeben sich neue Aufgabenfelder und Handlungsbereiche, die von den Kommunen alleine wegen der angespannten Haushaltssituation kaum bewältigt werden können. Die erforderlichen Investitionen für die Umsetzung von Stadtentwicklungsstrategien und die Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen können im Zeichen knapper werdender Haushaltsmittel kaum noch finanziert werden.

Im Rahmen des Stadtumbaus ergeben sich vielfache Möglichkeiten und Erfordernisse der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten. Hierbei geht es jedoch weniger um die Übertragung öffentlicher Aufgaben (obwohl dies beispielsweise im Zusammenhang mit Erschließungsverträgen auch eine Rolle spielen kann), sondern vielmehr darum, dass sich der Wohnungsbestand zum größten Teil in Privateigentum befindet und ohne Kooperation mit den Eigentümern ein zielgerichteter Stadtumbau nicht möglich ist. Public Private Partnership im Rahmen des Stadtumbaus wird sich auf die Erarbeitung und Durchführung gemeinsamer Stadtentwicklungskonzepte fokussieren, d.h. anders als bei PPP im engeren Sinne geht es darum, er-

forderliche Aufgaben zwischen öffentlichen und privaten Stellen aufzuteilen und zu koordinieren. Die Gewichtung von PPP beim Stadtumbau unterscheidet sich insofern von den bislang im Rahmen der Stadtentwicklung angewandten Formen des PPP.

Beteiligte an Projekten im Rahmen von Public Private Partnership können neben der öffentlichen Hand (z.B. Kommunen) die Grundstückseigentümer, Investoren, Projektentwickler, Banken, aber auch Planer, Bauunternehmen, Nutzer oder Betreiber der betreffenden Anlagen sein. Nicht bei jedem Projekt sind alle der genannten Gruppen beteiligt. Wer im Einzelfall beteiligt ist, hängt vom jeweiligen Projekt ab.

3.3 Rechtliche Grundlagen von Public Private Partnership

Für Public Private Partnership gibt es keine speziellen rechtlichen Grundlagen, so dass es auch keine gesetzlichen Regelungen gibt, die einer Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten grundsätzlich entgegen stehen würden. Es können aus verschiedenen Gesetzen jedoch Anforderungen an Public Private Partnership abgeleitet werden (insbesondere Vorgaben des öffentlichen Rechts sowie auch des bürgerlichen Rechts).

Innerhalb des vorgegebenen gesetzlichen Rahmens ist Public Private Partnership grundsätzlich zulässig. Beschränkungen bzw. Begrenzungen können sich jedoch im Zusammenhang mit der Übertragung öffentlicher Aufgaben auf Private ergeben, da eine solche Aufgabenübertragung nicht in allen Bereichen zulässig ist. Die Verantwortung für die Aufgabenerfüllung verbleibt daher in solchen Fällen bei den Kommunen, wobei jedoch die Aufgabenerfüllung an sich an private Partner übertragen werden kann.

Wie die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten im Ein-

zelfall ausgestaltet werden kann, unterliegt nicht zuletzt auch verfassungsrechtlichen, verwaltungsrechtlichen, kommunalrechtlichen, haushaltsrechtlichen, steuerrechtlichen, gesellschaftsrechtlichen und auch europarechtlichen Bestimmungen.¹³

Die wesentlichen, bei Public Private Partnership zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen werden im Folgenden kurz dargestellt.¹⁴

Verfassungsrecht

Einer Privatisierung bestimmter Aufgabenbereiche steht das Grundgesetz nicht entgegen, auch wenn es bestimmte Aufgabenbereiche gibt, die eigentlich nicht privatisierbar sind, da sie nur von Angehörigen des öffentlichen Dienstes wahrgenommen werden können. Eine Teilübertragung von Aufgaben oder die Wahrnehmung von unterstützenden Funktionen von Privaten ist aber auch in solchen Fällen möglich.

Der Staat ist verfassungsgemäß zur Bereitstellung einer bedarfsgerechten Infrastruktur verpflichtet, muss die Investitionen hierfür jedoch nicht selbst tätigen. Es gibt auch keine verfassungsrechtlichen Vorgaben, die ein Eigentum der öffentlichen Hand an den Infrastruktureinrichtungen erfordern. Erforderlich ist jedoch eine ausreichende Einflussnahme der öffentlichen Hand, d.h. ausreichende Steuerungs-, Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten. Auch bei einer Aufgabenübertragung an Private verbleibt die Verantwortung für die Aufgabenerfüllung letztlich bei der öffentlichen Hand, d.h. beispielsweise, dass bei einer Insolvenz des privaten Partners die Aufgabenerfüllung gewährleistet werden muss.

Verwaltungsrecht

Hoheitliche Aufgaben können nicht ohne Weiteres auf Private übertragen werden. Private können jedoch als „Verwaltungshelfer“ eingesetzt werden. Eine besondere Ermächtigungsgrundlage ist hierfür nicht erforderlich. Das Direktions-

recht desjenigen, der für die Aufgabenerfüllung zuständig ist (Bund, Land, Kommune) muss jedoch gesichert bleiben.

Kommunal- und Haushaltsrecht

Auf kommunaler Ebene gibt es keine spezifischen rechtlichen Regelungen für Public Private Partnership, das Kommunalrecht legt jedoch Rahmenbedingungen fest. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Public Private Partnership ergibt sich aus dem Kommunalgesetz. Gem. § 107 Abs. 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) dürfen sich Kommunen zur Erledigung von Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn ein öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert und die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Kommune steht. Dies betrifft auch ein Kooperationsverhältnis zwischen Kommune und Privaten.

Die Gründung von gemischt-wirtschaftlichen Gesellschaften unter Beteiligung der Kommune und Privater ist möglich, unterliegt jedoch den jeweiligen Bestimmungen der Gemeindeordnung. D.h. eine Kommune kann sich zusammen mit Privaten an einer Gesellschaft beteiligen, die Art und Weise sowie der Umfang der Beteiligung unterliegt jedoch den gesetzlichen Vorgaben, die sich u.a. aus der Gemeindeordnung ergeben.

Als Einschränkung für PPP-Projekte kann sich die kommunalrechtliche Regelung erweisen, dass Kommunen Vermögensgegenstände, die sie zur weiteren Aufgabenerfüllung benötigen, nicht veräußern dürfen.¹⁵ Dies kann mögliche Kooperationsformen einschränken (beispielsweise ist so ein „Sale-and-lease-back-Verfahren“ aus kommunalrechtlicher Sicht nicht möglich). Die Gemeinde darf jedoch Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern (§ 90 Abs. 1 GO NW).

Haushaltsrechtliche Vorschriften können Projekte des Public Private Partnership insofern betreffen als Kreditaufnahmen an die Investitionstätigkeit und an die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Kommune geknüpft sind. Hierdurch können sich für PPP-Projekte in finanzieller Hinsicht ebenso Beschränkungen ergeben wie für rein kommunal durchgeführte Projekte). Ein „Umgehen“ der kommunalen Verschuldungsgrenzen durch PPP kann zwar im Einzelfall für eine Kommune attraktiv sein, wenn die Grenzen der zulässigen Kreditaufnahme überschritten sind, kommt dies in der Praxis jedoch allenfalls in Ausnahmefällen zum Tragen.

Für die Durchführung von PPP-Modellen sind die haushaltsrechtlichen Vorschriften zu beachten (ebenso wie für die rein kommunale Durchführung von Projekten). Beschränkungen im Handlungsrahmen der Kommunen, die sich hieraus in der Praxis ergeben können, betreffen PPP-Projekte ebenso wie rein kommunal durchgeführte Projekte.

Auch die Regelungen des Kommunalabgabenrechts sind für PPP-Projekte von Bedeutung, und zwar insbesondere dann, wenn es darum geht, die beispielsweise im Rahmen eines Betreibermodells an einen Investor gezahlten Entgelte für bestimmte zwischen den Vertragspartnern vereinbarte Leistungen durch Beiträge oder Gebühren der Bürger zu refinanzieren.

Vergaberecht

Die Kommune ist bei der Vergabe von Aufträgen verpflichtet, die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vergabevorschriften zu beachten. Hierzu gehören u.a. die Gemeindehaushaltsverordnung, aber auch die Vergaberichtlinien auf deutscher und europäischer Ebene, die Verdingungsordnungen und das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen. Gem. § 31 Abs. 1 GemHVO NW sind grundsätzlich alle Aufträge aus Lieferungen, Leistungen und Dienstleistungen

(also auch unterhalb der Schwellenwerte) vor der Vergabe öffentlich auszuschreiben.

Steuerrecht

Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt, wer (zivilrechtlich betrachtet) Eigentümer eines Objektes ist. Hiervon abweichend ist ggf. das wirtschaftliche (steuerrechtliche) Eigentum zu betrachten. Dies kann nach Abgabenordnung auch bei einem anderen als dem zivilrechtlichen Eigentümer liegen.

In § 39 Abgabenordnung sind die Ausnahmefälle festgelegt, in denen nicht der zivilrechtliche Eigentümer berechtigt ist, das Objekt in seine Bilanz einzustellen und abzuschreiben, sondern der wirtschaftliche Eigentümer.

Gem. § 39 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) sind Wirtschaftsgüter dem Eigentümer zuzurechnen. Gem. Abs. 2 des § 39 AO gelten abweichend von Absatz 1 die folgenden Vorschriften: Übt ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so ist ihm das Wirtschaftsgut zuzurechnen. Bei Treuhandverhältnissen sind die Wirtschaftsgüter dem Treugeber, beim Sicherungseigentum dem Sicherungsgeber und beim Eigenbesitz dem Eigenbesitzer zuzurechnen. Wirtschaftsgüter, die mehreren zur gesamten Hand zustehen, werden den Beteiligten anteilig zugerechnet, soweit eine getrennte Zurechnung für die Besteuerung erforderlich ist.

Europäisches Recht

Im Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EGV) und in den entsprechenden Richtlinien finden sich weder abstrakte noch grundsätzliche Regelungen zu Public Private Partnerships. Es gibt jedoch einzelne Regelungen (z.B. zum Wettbewerbsrecht (Art. 86 EGV), zu staatlichen Beihilfen

(Art. 73 und Art. 87-89 EGV) und zu Diensten der Daseinsvorsorge (Art. 16 EGV)), die auf Public Private Partnerships Anwendung finden. Auch die Rechtsakte zur Vergabe öffentlicher Aufträge und für bestimmte Politikbereiche (z.B. Regionalpolitik, Verkehr) sind bei Public Private Partnerships zu berücksichtigen.

Nach Ansicht der Kommission sind spezifische Regelungen zu Public Private Partnerships erforderlich, so dass die Generaldirektion Binnenmarkt ein Grünbuch zu PPPs erarbeitet hat, in dem zur Diskussion gestellt wird, ob die gemeinschaftlichen Vorschriften für öffentliche Aufträge und Konzessionen geändert werden sollten, um Public Private Partnerships zu begleiten. Da es auf europäischer Ebene keine rechtlichen Regelungen gibt, die alle Formen des Public Private Partnership erfassen, PPPs jedoch von unterschiedlichen Bestimmungen betroffen sein können, prüft das Grünbuch auch, ob sich der vorhandene Rechtsrahmen als Hemmnis für PPP erweist.¹⁶

3.4 Vorteile von Public Private Partnership

Projekte im Rahmen von Public Private Partnership werden immer unter dem Gesichtspunkt einer bestmöglichen Effizienzsteigerung durchgeführt. Die Projektfinanzierung bildet hierbei nur eine von mehreren Komponenten neben der Vorbereitung, der Planung, der Realisierung und der Vermarktung der Projekte.

Bei PPP-Projekten sollte eine „win-win“-Situation entstehen, d.h. das Projekt sollte sich für alle Beteiligten lohnen – auch für den privaten Partner. Das ist nur möglich, wenn die Kooperation neben den öffentlichen auch die privaten Interessen berücksichtigt und eine gerechte Risikoverteilung zwischen den Beteiligten vorsieht.

Die Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privaten Ak-

teuren zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bietet zahlreiche Vorteile. Die wichtigsten Vorteile, die mit der Nutzung von Public Private Partnership verbunden sein können, werden im Folgenden dargestellt:¹⁷

Effizienz und Wirtschaftlichkeit

Vorteil einer Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen und der privaten Seite kann zu einer qualitativen Verbesserung öffentlicher Leistungen und zu einer Effizienzsteigerung durch Kostensenkung führen. Hierbei können sich eine ggf. vorhandene bessere Marktübersicht Privater sowie Spezialisierungs- und Rationalisierungsvorteile als vorteilhaft erweisen.

Darüber hinaus trägt auch eine Akquirierung privater Finanzmittel und eine Abstimmung des Einsatzes öffentlicher und privater Mittel zur Wirtschaftlichkeit von Projekten bei.

Eine stringente Ziel- und Umsetzungsorientierung bei PPP-Projekten führt i.d.R. zu einer Verkürzung der Planungs- und Genehmigungszeiträume. Die Investoren sind als Partner von Beginn an in den Prozess einbezogen, was sich ebenfalls positiv auf den Verfahrensablauf auswirkt.

Betriebswirtschaftliches Denken

Public Private Partnership kann dazu beitragen, dass betriebswirtschaftliches Denken und Handeln bei der Erbringung von Leistungen stärker berücksichtigt werden. Private Partner weisen hier häufig eine größere Erfahrung auf und können diese an Kommunen weitergeben.

Als Vorteil erweist sich eine verstärkt betriebswirtschaftlich ausgerichtete Vorgehensweise jedoch nur dann, wenn die Qualitätsstandards der bisher durch die öffentliche Hand erbrachten Leistungen eingehalten werden.

Entlastung der öffentlichen Hand im administrativen Bereich

Durch die Einbeziehung von privaten Partnern und die hiermit verbundene Aufgabenverteilung wird die öffentliche Hand entlastet.

Im Rahmen von PPP-Projekten können Fachkompetenzen häufig besser eingesetzt und genutzt werden. Außerdem können Investitionsmaßnahmen beschleunigt durchgeführt und Risiken besser zwischen den Beteiligten verteilt werden.

Erweiterung von Handlungsfeldern

Die Einbeziehung privater Partner kann dazu beitragen, dass Stadtplanung auch in den Bereichen wirken kann, die der öffentlichen Hand ansonsten nicht zugänglich sind.

Verlässliche und dauerhafte Partnerschaften

Der Aufbau dauerhafter und verlässlicher Partnerschaften zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft erweist sich vor allem im Hinblick darauf als Vorteil, dass die Kommunen dazu verpflichtet sind, sparsam zu wirtschaften und dennoch die erforderlichen Investitionen durchzuführen. Eine langfristig ausgelegte Planung ist in diesem Zusammenhang unumgänglich, so dass sich langfristige Partnerschaften mit privaten Institutionen oder Unternehmen positiv auf die Pflichterfüllung der Kommunen auswirken können.

PPP-Projekte dürfen nicht dazu eingesetzt werden, entstehende Kosten langfristig wirksam werden zu lassen und damit auf künftige Generationen abzuwälzen. Es müssen daher nicht nur die Folgen eines partnerschaftlich entwickelten Projektes auf den aktuellen Haushalt, sondern auch auf künftige Haushalte geprüft und in die Abwägung zur Zusammenarbeit einbezogen werden.

Es muss bei PPP-Projekten immer sichergestellt werden, dass eine

Kontrolle der Aufgabenerfüllung durch die öffentliche Hand gegeben ist. Vertragliche Regelungen zwischen den beteiligten Partnern sind so auszugestalten, dass ein Ausgleich zwischen privatem Gewinnerzielungsinteresse und dem öffentlichen Interesse stattfindet.

Auch aus Sicht der Privaten erweisen sich langfristig ausgerichtete und verlässliche Partnerschaften mit der öffentlichen Hand als vorteilhaft, da eine größere Planungs- und Finanzierungssicherheit und zudem eine schnellere und reibungslosere Umsetzung von Projekten zu erwarten ist. Auch die regionale Wirtschaftsentwicklung kann durch PPP durchaus positiv beeinflusst werden.

III KOOPERATION ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN IN DER PRAXIS: FRAGEBOGENUMFRAGE

1 GRUNDSÄTZLICHES ZUR UMFRAGE

Die Praxiserfahrungen mit dem Thema Stadtumbau und insbesondere mit Kooperationen im Stadtumbau stellen eine wichtige Grundlage für diese Arbeit dar.

Um festzustellen, welche Betroffenheit in Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der Stadtumbauproblematik vorhanden ist, welche Kooperationen es auf diesem Gebiet zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft in der Praxis bereits gibt und welche Instrumente beim Stadtumbau eingesetzt werden, wurde eine schriftliche Umfrage bei den Mitgliedskommunen des Forum Baulandmanagement und bei nordrhein-westfälischen Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und -unternehmen durchgeführt.

Angeschrieben wurden:

- 34 Mitgliedskommunen des Forum Baulandmanagement und
- 147 Wohnungsbaugesellschaften.

Zusätzlich zu den nordrhein-westfälischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften wurden in einer weiteren Fragebogenaktion auch über 20 ostdeutsche Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich ihrer Erfahrungen bei der Kooperation der Beteiligten im Stadtumbau mittels Fragebogen befragt. Die Ergebnisse sind in der folgenden Auswertung jedoch nicht enthalten, da der Fragebogen gegenüber der Befragung nordrhein-westfälischer Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften deutlich verkürzt war und den Schwerpunkt auf vertragliche Regelungen zum Stadtumbau und zur Kooperation gelegt hat. Die Erfahrungen der ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften fließen dennoch in die Arbeit ein.

Tabelle 1: Rücklauf der Fragebogenaktion

Institution	Anzahl	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (%)
Kommunen	34	25	73,53%
Wohnungsbaugesellschaften	147	13	8,84%
Gesamt	181	38	20,99%

Tabelle 2: Betroffenheit von der Stadtumbauthematik

	Gesamt	gegeben	(%)	nicht gegeben	(%)
Kommunen, gesamt	25	22	88,00%	3	12,00%
rückläufige Einwohnerentwicklung*	10	8	80,00%	2	20,00%
stagnierende Einwohnerentwicklung*	11	11	100,00%	0	0,00%
steigende Einwohnerentwicklung*	4	3	75,00%	1	25,00%
Wohnungsbaugesellschaften	13	10	76,92%	3	23,08%
Gesamt	38	32	84,21%	6	15,79%

* Prognose der Entwicklung der Einwohnerzahl in den nächsten 20 Jahren.

Die Umfrage ist nicht als eine repräsentative Umfrage durchgeführt worden. Sie soll aber einen Einblick in die derzeitige Praxis der Kooperation zwischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften beim Stadtumbau geben und zeigen, in welchem Umfang und in welchen Bereichen in den größeren Städten Nordrhein-Westfalens eine Betroffenheit von der Stadtumbauproblematik gegeben ist.

Insbesondere in Kapitel IV (Wege der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten im Rahmen des Stadtumbaus) werden die Aussagen aller Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften zum Thema Kooperation und Kooperationsformen nochmals dezidiert ausgewertet.

2 ERGEBNISSE DER UMFRAGE IM EINZELNEN

Der Rücklauf der Fragebogenaktion war insgesamt eher gering (vgl. Tabelle 1). Die Fragebögen befinden sich im Anhang. Während sich fast 75 % der Mitgliedskommunen des Forums an der Befragung

beteiligt haben, lag die Beteiligung bei den Wohnungsbaugesellschaften bei unter 10 %. Als ein Grund hierfür ist anzusehen, dass eine Vielzahl von kleinen Unternehmen und Genossenschaften angeschrieben wurden, bei denen eine Betroffenheit von der Stadtumbauproblematik nicht gegeben ist und der Fragebogen daher nicht zurückgeschickt wurde.

Insgesamt ergab sich eine Beteiligung von 38 (25 Kommunen und 13 Wohnungsbaugesellschaften).

Die Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften, die sich an der Umfrage beteiligt haben, sind zu insgesamt fast 85 % vom **Stadtumbau betroffen** (vgl. Tabelle 2). Bei den Kommunen wurde eine Differenzierung nach der prognostizierten Einwohnerentwicklung durchgeführt. Hierbei ergaben sich jedoch keine Unterschiede in der Betroffenheit: So sind 80 % der beteiligten Kommunen mit rückläufiger Einwohnerentwicklung vom Stadtumbau betroffen und 75 % der Kommunen mit steigender Einwohnerentwicklung.

Bei den Wohnungsbaugesellschaften ist der Grad der Betroffenheit vom Stadtumbau mit über 75 % vergleichbar.

Hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, dass sich wohl eher die Wohnungsbaugesellschaften beteiligt haben, die vom Stadtumbau betroffen sind, während viele der nicht betroffenen Wohnungsbaugesellschaften den Fragebogen nicht zurückgeschickt haben, so dass aus diesem Ergebnis nicht abzuleiten ist, dass 75 % aller nordrhein-westfälischen Wohnungsbaugesellschaften vom Stadtumbau betroffen sind.

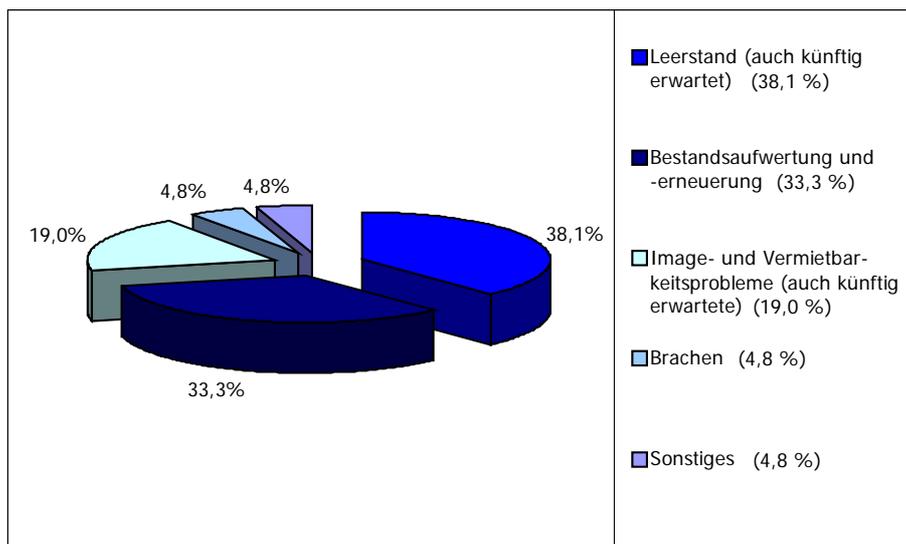
Die Auswertung der Umfrage hat zwar ergeben, dass bei den Kommunen weitgehend unabhängig von der prognostizierten Einwohnerentwicklung eine Betroffenheit durch das Stadtumbauthema gegeben ist. Es zeigen sich aber Unterschiede in den Handlungsfeldern des Stadtumbaus.

Bei einer Betrachtung der Abhängigkeit zwischen der prognostizierten Einwohnerentwicklung und den beiden Handlungsfeldern „Rückbau/Teilrückbau“ und „Aufwertung“ zeigt sich, dass das Thema Rückbau bei Kommunen mit stagnierender und steigender Einwohnerentwicklung praktisch keine Rolle spielt, während dieses Handlungsfeld bei Kommunen mit rückläufiger Einwohnerentwicklung einen sehr viel höheren Stellenwert einnimmt.

Aufwertungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes sind insgesamt ein sehr wichtiges Handlungsfeld beim Stadtumbau, auch bei Kommunen mit rückläufiger Einwohnerentwicklung. Sie nehmen insgesamt einen deutlich höheren Stellenwert im Rahmen des Stadtumbaus ein als Rückbaumaßnahmen.

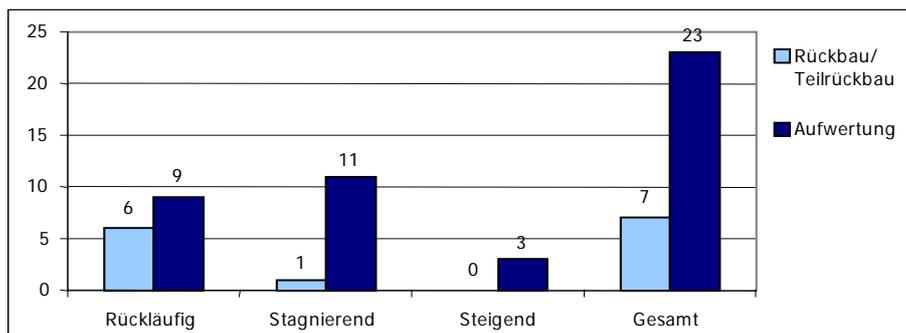
Die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften sind in unterschiedlichen Bereichen vom Stadtumbau betroffen. **Stadtumbauprobleme** ergeben sich vor allem durch

Abbildung 2: Stadtumbauprobleme von Wohnungsbaugesellschaften



Anm.: Mehrfachnennungen möglich.

Abbildung 3: Abhängigkeit zwischen der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Kommunen und den Handlungsfeldern des Stadtumbaus



Leerstandsprobleme und nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsbestände, bei denen Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben diese Probleme zu über 70 % genannt. Darüber hinaus spielen auch Probleme mit schlechtem Image von Wohnungsbeständen und Probleme mit der Vermietbarkeit eine Rolle bei den Wohnungsbaugesellschaften. Brachflächen wurden dagegen nur von einer Wohnungsbaugesellschaft als Problem des Stadtumbaus genannt.

Die **Handlungsfelder des Stadtumbaus** sind abhängig von den jeweils auftretenden Problemen

bei den Kommunen bzw. Wohnungsbaugesellschaften. Insofern unterscheiden sich auch die Angaben der Betroffenen. Bei den Wohnungsbaugesellschaften sind Rückbau bzw. Teilrückbau von Wohnsiedlungen und Aufwertungsmaßnahmen mit über 85 % der Nennungen vertreten, wobei Aufwertungsmaßnahmen mit knapp 48 % den höchsten Stellenwert aufweisen.

Auch bei den Kommunen spielen Aufwertungsmaßnahmen bei Wohnungsbeständen im Rahmen des Stadtumbaus mit über 56 % eine wesentliche Rolle. Rückbau bzw. Teilrückbau erreicht dagegen einen niedrigeren Stellenwert als bei den Wohnungsbaugesellschaften (rund 15 % gegenüber 38 %).

Als Handlungsfeld bei den Kommunen spielt die Entwicklung der innerstädtischen Bereiche und die Brachflächenentwicklung mit knapp 18 % ebenfalls eine wichtige Rolle. Von diesem Handlungsfeld sind die Wohnungsbaugesellschaften dagegen nicht betroffen: Bei ihnen geht es vielmehr um die Entwicklung der größeren Wohnungsbestände aus den 50er, 60er und 70er Jahren.

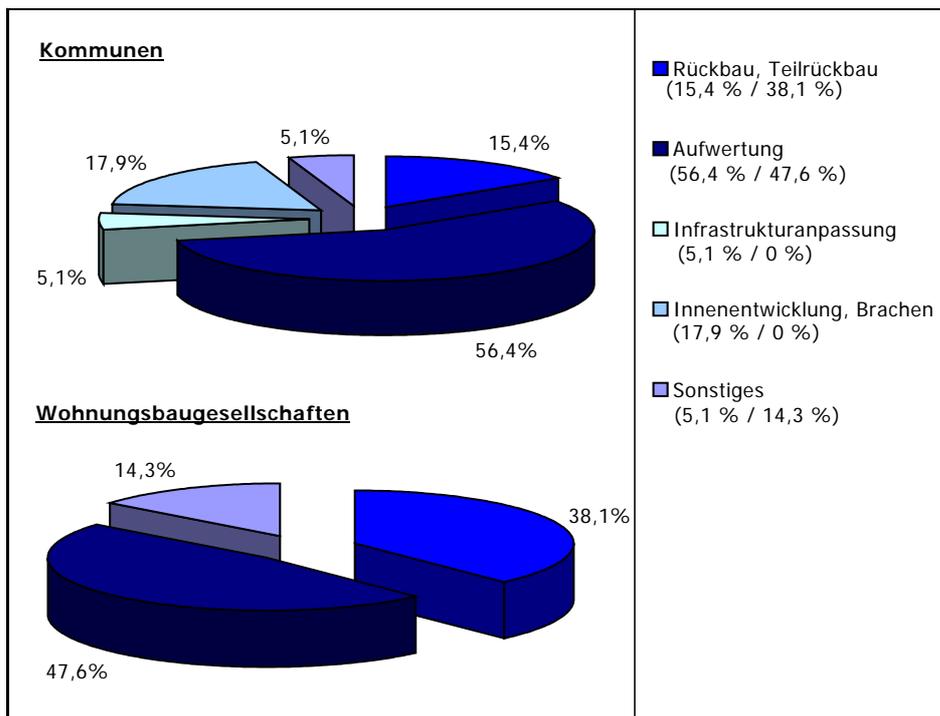
Die Anpassung der Infrastruktur an die rückläufige Nachfrage wird bei den Kommunen als weiteres Handlungsfeld genannt. Die Kommunen sind hierbei insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der sozialen Infrastruktur betroffen, d.h. es sind Anpassungsmaßnahmen der sozialen Infrastruktur erforderlich (z.B. durch Verkleinerung/ Schließung von Schulen).

Von den 38 Kommunen, die sich an der Umfrage beteiligt haben, sind 32 (knapp 85%) vom Stadtumbau betroffen sind. 50 % der Kommunen haben Angaben zur Zahl der konkret geplanten, laufenden oder bereits realisierten Projekte gemacht. Die anderen Kommunen haben keine konkreten Stadtumbauprojekte bzw. es liegen noch keine konkreten Planungen vor.

Von den 12 Wohnungsbaugesellschaften, die vom Stadtumbau betroffen sind, haben 8 Angaben zur Zahl der Stadtumbauprojekte gemacht (vgl. Abbildung 5).

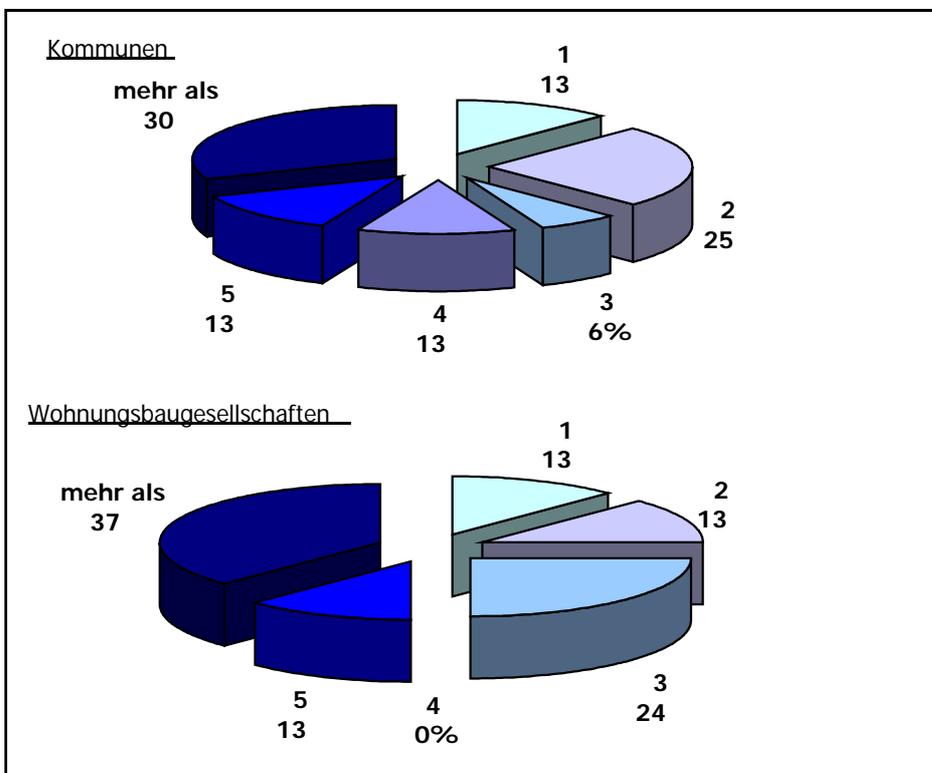
Sowohl bei den Kommunen als auch bei den Wohnungsbaugesellschaften haben rund 1/3 der Beteiligten eine Projektzahl von mehr als 5 angegeben. Das zeigt, dass es einen gewichtigen Anteil von betroffenen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften gibt, die in relativ großem Umfang betroffen sind und entsprechende Planungen eingeleitet bzw. bereits realisiert haben.

Abbildung 4: Handlungsfelder des Stadtumbaus (differenziert nach Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften)



Anm.: Mehrfachnennungen möglich.

Abbildung 5: Stadtumbauprojekte bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften



Anm.: Es handelt sich um konkret geplante, laufende und bereits realisierte (berücksichtigt sind Projekte nur soweit im Fragebogen konkrete Angaben zur gemacht wurden).

Der **Realisierungsgrad der Stadtumbauprojekte** ist unterschiedlich, zu einem überwiegenden Anteil sind sie jedoch noch nicht realisiert (vgl. Abbildung 6). Insbesondere bei den Kommunen übersteigt die Zahl der noch laufenden Projekte deutlich die Zahl der bereits realisierten Projekte. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Stadtumbauproblematik (zumindest in den derzeitig erkennbaren Auswirkungen) ein relativ neues stadtplanerisches Handlungsfeld ist.

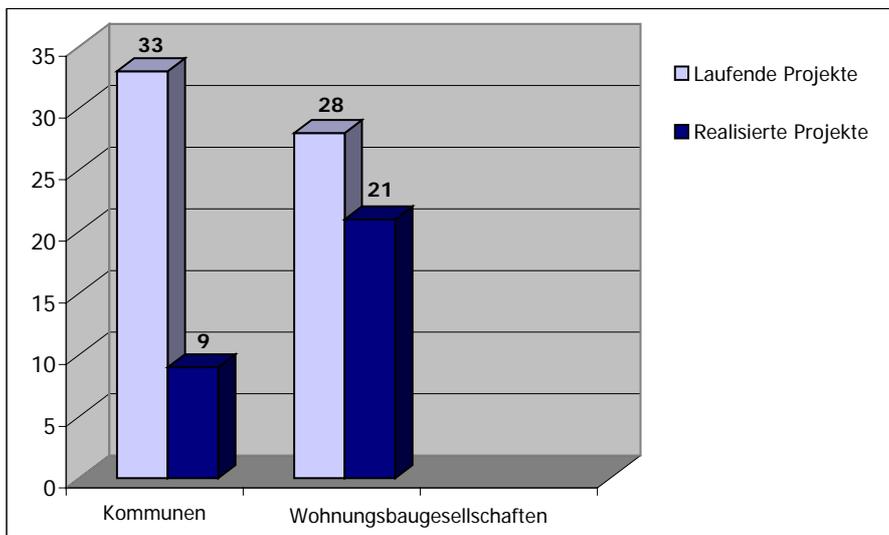
Beim Stadtumbau werden grundsätzlich alle zur Verfügung stehenden **Instrumente** eingesetzt (vgl. auch Abbildung 7). Insbesondere die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) kommen zum Einsatz, das besondere Städtebaurecht spielt dagegen bislang eher eine untergeordnete Rolle.

Der städtebauliche Vertrag kommt bei Stadtumbauprojekten sehr häufig zum Tragen. Auch informelle Planungen, wie z.B. Stadtteilentwicklungskonzepte, spielen eine Rolle.

Der Instrumenteneinsatz hängt von dem jeweiligen Stadtumbauprojekt und den hiermit verbundenen Zielsetzungen und Maßnahmen ab. Bebauungspläne kommen insbesondere dort zum Einsatz, wo neues Baurecht geschaffen werden soll (z.B. Umnutzung freierwerdender Flächen). Sofern Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften Brachflächenentwicklungen im Rahmen des Stadtumbaus durchführen, kann auch dort der Bebauungsplan oder der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Einsatz kommen.

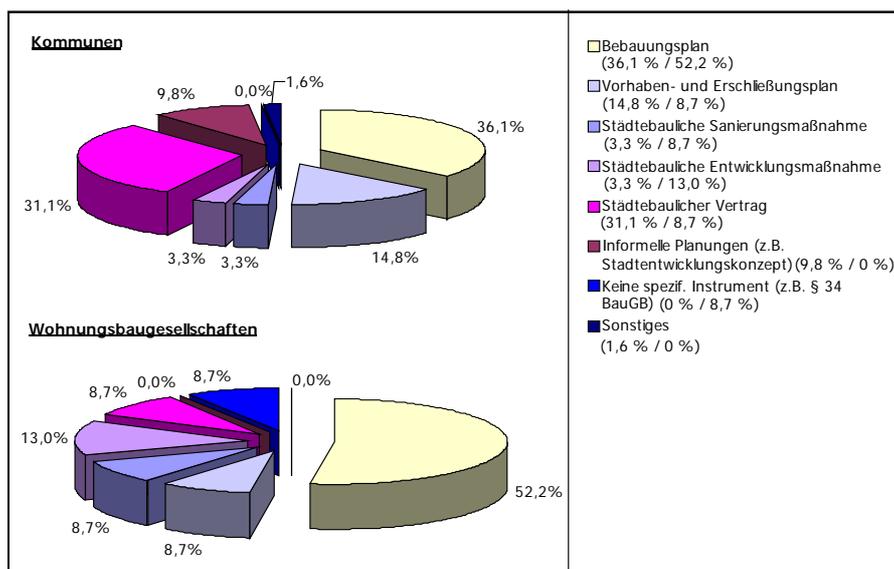
Informelle Planungen dienen häufig der Auseinandersetzung mit der Stadtumbauproblematik auf gesamtstädtischer oder stadtteilbezogener Ebene bevor einzelne konkrete Projekte in Angriff genommen werden.

Abbildung 6: *Laufende und realisierte Stadtumbauprojekte bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften*



Anm.: Berücksichtigt sind Projekte nur soweit im Fragebogen konkrete Angaben zur Projektanzahl gemacht wurden. Einige Kommunen haben keine konkreten Angaben zur Projektzahl gemacht, führen aber Stadtumbauprojekte durch. Die Zahl der Stadtumbauprojekte kann daher nicht als absolute Zahl der zur Zeit laufenden/realisierten Projekte in NRW interpretiert werden.

Abbildung 7: *Bauplanungsrechtliche und sonstige Instrumente bei Stadtumbauprojekten*



Städtebauliche Verträge mit konkreten Regelungen spielen dagegen vor allem bei den Projekten eine wichtige Rolle, bei denen Vereinbarungen zur Umsetzung und Finanzierung zwischen den Beteiligten getroffen werden müssen.

Regelungsinhalte von städtebaulichen Verträgen sind vielfältig und von den jeweiligen Projektinhalten und Beteiligten abhängig (vgl. Abbildung 8).

Die meisten städtebaulichen Verträge im Rahmen von Stadtumbauprojekten (rund 56 %) enthalten Regelungen zur Planung und zur Realisierung der Planung. Hierbei geht es insbesondere um die Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen, die Flächenaufbereitung (auch: Durchführung der Altlastensanierung), um konzeptionelle und gestalterische Regelungen und um Vereinbarungen zur Umsetzung der Planung.

Städtebauliche Verträge werden auch häufig für Kostenübernahmeregelungen geschlossen (rund 34 % der Nennungen). Hierbei spielen die Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine wesentliche Rolle. Darüber hinaus werden aber auch Vereinbarungen zur Kostenübernahme der Altlastenbeseitigung sowie von Planungsleistungen und Gutachtenkosten getroffen. Kostenübernahmeregelungen zur technischen und sozialen Infrastruktur wurden von den Kommunen und Wohnungsgesellschaften, die sich an der Umfrage beteiligt haben, nicht als Bestandteil städtebaulicher Verträge genannt. Die fehlenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen zur Infrastrukturkostenbeteiligung bei Stadtumbauprojekten können darauf hindeuten, dass es sich um Projekte im innerstädtischen Bereich handelt, bei denen bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und hier keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Abbildung 8: *Regelungsinhalte von städtebaulichen Verträgen bei Stadtumbauprojekten*

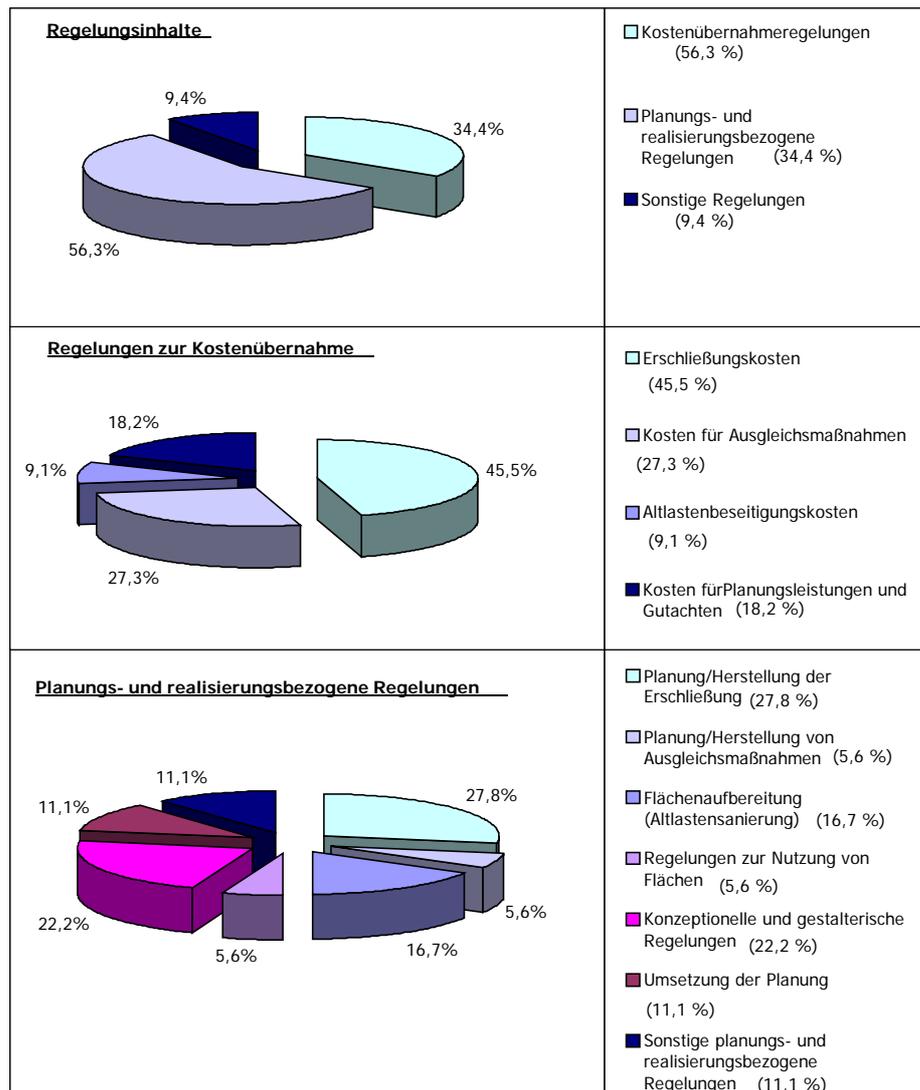
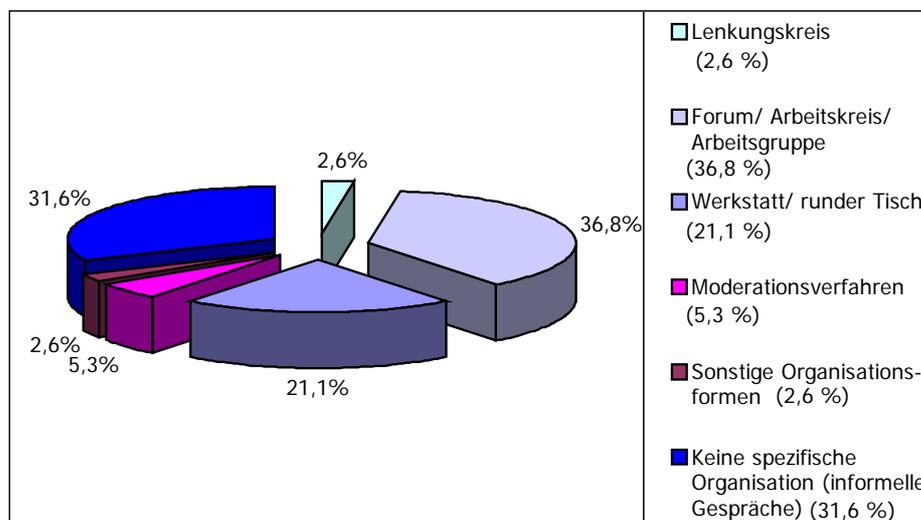


Abbildung 9: *Initiatoren der Kooperation*



Darüber hinaus ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Angaben der Kommunen und Wohnungsbau- gesellschaften nicht repräsentativ sind.

Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei Stadtumbauprojekten grundsätzlich keine vertraglichen Vereinbarungen zur Übernahme von Infrastrukturkosten getroffen werden.

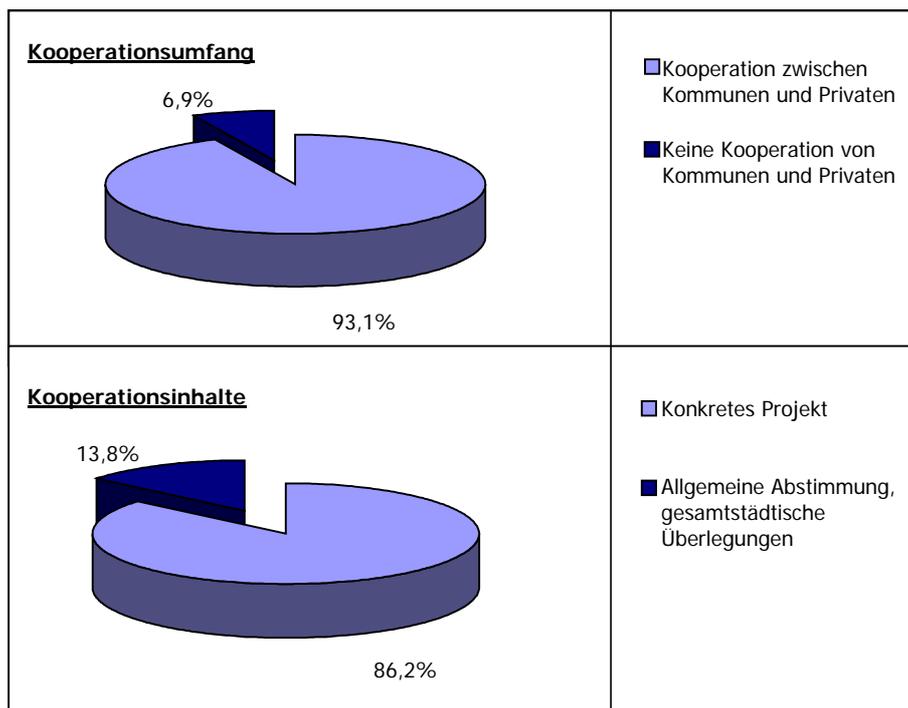
Die **Kooperation zwischen den Kommunen und den Privaten** hat bei Stadtumbauprojekten einen wichtigen Stellenwert. Bei weit über 90 % der Stadtumbauprojekte der an der Umfrage Beteiligten gibt es eine Kooperation zwischen Kommunen und Privaten (vgl. Abbildung 10).

In der Regel betrifft die Kooperation konkrete Projekte. Allgemeine Abstimmungen oder gesamtstädtisch-konzeptionelle Überlegungen gibt es lediglich in geringfügigem Umfang. Als Grund für die im Wesentlichen auf konkrete Projekte bezogene Kooperation kann angeführt werden, dass der Problemdruck und das Problembewusstsein im Hinblick auf den Stadtbau für die meisten Kommunen (noch) nicht erkennbar ist und daher noch kein Handlungsbedarf für eine gesamtstädtisch koordinierte Vorgehensweise gesehen wird.

Mit Wohnungsgesellschaften geführte Interviews zum Thema „Kooperation im Stadtbau“ haben ergeben, dass die Privaten (insbesondere, wenn es sich um größere Gesellschaften handelt) hier häufig eher einen Handlungsbedarf sehen (zumindest soweit sie konkret von Vermarktungsschwierigkeiten betroffen sind) und sich hierbei z.T. eine stärkere und umfassendere Kooperation mit den Kommunen wünschen.

Im Bereich der gesamtstädtisch und umfassend koordinierten Kooperation zwischen Kommunen und Privaten besteht daher künftig verstärkter Handlungsbedarf. Die

Abbildung 10: *Kooperationsinhalte bei Stadtumbauprojekten*



Initiative zur Kooperation bei Stadtumbauprojekten geht sowohl von den Kommunen als auch von den Privaten aus. Eine gemeinsame Initiative ist dagegen in der Praxis eher selten. Die Organisation der Kooperation erfolgt sowohl formell als auch informell, auch wenn formelle Organisationsstrukturen mit gut 2/3 die Mehrheit bilden (vgl. Abbildung 9).

Bei den formellen Organisationsformen nehmen Arbeitskreise, Arbeitsgruppen und Foren den größten Stellenwert ein. Moderationsverfahren, d.h. die Hinzuziehung von Externen, bilden bislang eher eine Ausnahme.

3 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Die Umfrage hat gezeigt, dass bei den Mitgliedskommunen des Forum Baulandmanagement NRW eine breite Betroffenheit von der Stadtbauthematik gegeben ist. Auch die größeren Wohnungsbau- gesellschaften (insbesondere in

den großen Ruhrgebietskommunen) setzen sich mit der Stadtumbauproblematik auseinander und haben vielfach konkrete Stadtumbauprojekte.

Das Thema Stadtbau betrifft die Kommunen unabhängig von der prognostizierten Einwohnerentwicklung. Allerdings ergeben sich unterschiedliche Handlungsfelder in Abhängigkeit davon, ob eine Kommune eine rückläufige, eine stagnierende oder eine steigende Einwohnerprognose aufweist. Fast alle Kommunen sehen in der Aufwertung vorhandener Wohngebiete und Wohnungsbestände ein wichtiges Aufgabenfeld des Stadtbaus. Rückbau bzw. Teilrückbau führen dagegen nicht alle Kommunen durch. Bei den Kommunen, die hiervon betroffen sind, handelt es sich nahezu ausschließlich um Kommunen mit rückläufiger Einwohnerentwicklung.

Vergleichbare Probleme zeigen sich auch bei den Wohnungsbau- gesellschaften. Hier spielen vor allem Leerstand, Vermietbarkeits- und Imageprobleme in Verbindung mit der Erforderlichkeit der Be-

stands aufwertung und -erneuerung eine Rolle. Sowohl Rückbau/Teilrückbau als auch Aufwertungsmaßnahmen der Wohnungsbestände zählen daher zu den Handlungsfeldern der Wohnungsbaugesellschaften (wobei auch hier, wie bei den Kommunen, der Schwerpunkt nicht im Rückbau, sondern in der Bestandsaufwertung gesehen wird).

Weitere Handlungsfelder des Stadtumbaus (neben Rückbau/Teilrückbau und Aufwertung) sind die Entwicklung von Brachflächen und die Aufwertung der innerstädtischen Bereiche im Allgemeinen. Erfordernisse in Bezug auf eine Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur werden von den Kommunen zumindest bislang noch nicht gesehen bzw. spielen (noch) keine erhebliche Rolle.

Dass ein Problemdruck sowohl bei den Kommunen als auch bei den Wohnungsbaugesellschaften vorhanden ist, zeigt sich daran, dass es bei den meisten an der Umfrage Beteiligten laufende oder bereits abgeschlossene Projekte gibt, die sich der Stadtumbauthematik zuordnen lassen. Bei diesen Projekten kommt grundsätzlich das gesamte zur Verfügung stehende Instrumentarium zum Einsatz, wobei die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) den Schwerpunkt bilden - allerdings meist in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen. Neben den formellen Instrumenten kommen auch informelle Instrumente, wie z.B. Stadtteilentwicklungskonzepte zum Einsatz. Diese sind insbesondere zur Vorbereitung und Abstimmung von Projekten bzw. deren Einbindung in einen gesamtstädtischen Zusammenhang von Bedeutung.

In städtebaulichen Verträgen werden vor allem Regelungen zur Finanzierung und Umsetzung der Planung festgelegt. Insbesondere die Übernahme der Kosten für die Erschließung und für Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a BauGB,

aber auch Kosten der Altlastenbeseitigung und erforderlicher Gutachten wird in städtebaulichen Verträgen geregelt. Planungs- und realisierungsbezogene Regelungen, z.B. zur Gestaltung und Nutzung, aber auch zur Erschließungsplanung haben ebenfalls einen wichtigen Stellenwert. Städtebauliche Verträge sind ein geeignetes Instrument, um die entsprechenden Vereinbarungen zwischen Kommune und Eigentümer/Investor festzulegen.

Die Umfrage hat gezeigt, dass die Kooperation zwischen den Beteiligten (Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften) beim Stadtumbau wichtig für eine zielgerichtete und erfolgreiche Projektrealisierung ist. Stadtumbauprojekte werden zum überwiegenden Teil in Kooperation zwischen den Beteiligten durchgeführt. Ausnahmen hiervon gibt es beispielsweise im Rahmen von Wohnungsbestandsaufwertungen durch Wohnungsbaugesellschaften. Hier wird nicht immer ein Kooperationserfordernis gesehen, wenn es sich nicht um Maßnahmen handelt, die in einem größeren (stadtteilbezogenen oder gesamtstädtischen) Zusammenhang stehen.

Kooperationen gibt es meist bei konkreten Projekten. Allgemeine Abstimmungen (künftige Probleme durch die Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung gemeinsamer Strategien etc.) gibt es dagegen in Nordrhein-Westfalen eher selten. Hier besteht noch Handlungsbedarf.

IV WEGE DER ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN

1 GRUNDLAGEN VON KOOPERATIONEN

1.1 Kategorisierung von Kooperationen

Kooperationen können in verschiedenen Bereichen eingesetzt werden. Eine Untersuchung von Fallbeispielen im Auftrag des BBR¹⁸ hat ergeben, dass Kooperationen, da sie i.d.R. aufwendiger sind als Individualhandeln, nur dann lohnend sind, wenn von ihnen ein erkennbarer „Mehrwert“ zu erwarten ist. Da solche Mehrwerte in der Praxis aber kaum berechnet werden können, da sie stark von den subjektiven Erwartungen der Beteiligten abhängen, wird Kooperation häufig noch vernachlässigt. Für eine Förderung kooperativen Handelns ergeben sich daher folgende Konsequenzen:

- Kooperationen sind thematisch selektiv, d.h. es gibt nur einen begrenzten Kreis von Themen, der bei den Beteiligten positive Kooperationserwartungen weckt.
- Kooperation ist in den einzelnen Projektphasen unterschiedlich schwierig zu gestalten (in der Konzeptionsphase leichter als in der Vollzugsphase).
- Die Gestaltung der Kooperation hängt davon ab, ob es sich um Problemlösung oder um Konfliktregelung handelt.
- Die „Inszenierung“ von Kooperationen kann sich vorteilhaft auswirken (Weckung von „Mehrwert-Erwartungen“). Was im Einzelnen als Mehrwert empfunden wird, ist unterschiedlich und kann von „Aufbau von Sozialkapital“ bis zu „qualitativer Verbesserung der Ergebnisse“ reichen.

In der Untersuchung von Kooperationsprojekten, die im Auftrag des BBR durchgeführt wurde, werden die Kooperationen nach Projektphasen und Aufgabentypus kategorisiert:

- Diskursprojekte (Problemlösung im Rahmen genereller Fragestellungen),
- Konfliktlösungsprojekte (Klärung von Verteilungskonflikten),
- Konzeptprojekte (Akzeptanzgewinnung und Ergebnisqualifizierung im Rahmen vorbereitender Planungen konkreter Projekte) und
- Umsetzungsprojekte (Mobilisierung gemeinsamer Impulse für den Vollzug).

1.2 Einflussfaktoren von Kooperationen

Unabhängig vom Aufgabentypus gibt es Faktoren, die sich zunächst bestimmend auf jede Kooperationsform auswirken:

- Akteure/Beteiligte an der Kooperation,
- Institutionalisierung der Kooperation,
- Organisationsformen der Kooperation und
- Kosten der Kooperation.

1.2.1 Einfluss der Akteure/Beteiligte

Welche Akteure an einer Kooperation beteiligt sind, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Die beteiligten Akteure beeinflussen eine Kooperation vor allem durch ihre unterschiedlichen Interessenslagen, die schlimmstenfalls sogar gegensätzlich ausgerichtet sein können.

Unterschiedliche Interessenslagen der Akteure führen in der Praxis auch zu unterschiedlichen Handlungsweisen und unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten (eher wirtschaftsbezogen auf Seiten der Vertreter der privaten Wirtschaft - eher qualitätsbezogen auf Seiten der Kommunen). Hiermit verbunden sind auch unterschiedliche Verhaltensmuster und unterschiedliche

Rollenvorstellungen, die zu Problemen bei der Kooperation führen können. Auch unterschiedliche Einflusspotenziale und finanzielle Ressourcen können den Kooperationsprozess und das Ergebnis wesentlich beeinflussen. Für den Erfolg von Kooperationsprozessen ist es daher wichtig, bestimmte Bedingungen zu erfüllen. Dies sind insbesondere:

- personelle Kontinuität,
- ausreichend freies „Verhandlungsmandat“ der Beteiligten (sofern einzelne Akteure Gruppen repräsentieren),
- Vermeidung von Machtungleichgewichten,
- Motivation der Beteiligten aus der Interessenslage und
- ausreichende Identifikation der Beteiligten mit dem Vorhaben.

1.2.2 Erforderlichkeit der Institutionalisierung

Einer Kooperation erfordert in gewissem Maße immer auch eine Institutionalisierung. Das gilt unabhängig davon, ob es sich um eine Kooperation im Rahmen des Stadtumbaus handelt oder nicht. In welchem Umfang eine Institutionalisierung erforderlich ist und welche Form der Institutionalisierung sinnvoll ist, hängt von den jeweiligen strukturellen und prozessualen Einflussfaktoren ab.

Bei strukturellen Faktoren handelt es sich um diejenigen Faktoren, die die Ausgangsbedingungen der Kooperation wesentlich bestimmen (v.a. Initiatoren und Träger der Kooperation, Interessenslage der Beteiligten, Stellenwert des öffentlichen Interesses, vorhandene Erfahrungswerte hinsichtlich bereits durchgeführter Kooperationen).

Folgende prozessuale Faktoren bestimmen das Verfahren der Kooperation:

Handlungs- und Entscheidungssicherheit der Verfahrensteilnehmer

Festlegung des zeitlichen und ressourcenspezifischen Handlungsrahmens, Bestimmung des Umgangs mit den Ergebnissen der Kooperation, Bezug zu politischen Entscheidungen.

Entscheidungsfindung

Spielregeln der gleichberechtigten Mitwirkung der Beteiligten, der internen Konsensfindung, der angemessenen Berücksichtigung von Interessen und der Bindungswirkung von Entscheidungen.

Konfliktregelung

Kreativitätssteigerung und Förderung der Lernfähigkeit

Z.B. durch eine externe Moderation, durch Bildung von kleineren (Unter-) Arbeitsgruppen oder bestimmte Verfahren (z.B. Monitoring-Verfahren).

Nutzung externen Know-Hows

Einbeziehung externer Experten (zu bestimmten Fragestellungen bzw. mit bestimmten Aufgaben).

Sicherung und Umsetzung der Ergebnisse

Das gilt insbesondere dann, wenn die Kooperationsgruppe selbst die Realisierung nicht kontrollieren kann.

Die strukturellen und prozessualen Faktoren bestimmen die jeweiligen Anforderungen an die Organisation der Kooperation, wobei die Praxiserfahrung zeigt, dass der Grundaufbau der Organisation (vgl. Abb. 11) weitgehend gleichbleibend ist und sich allenfalls marginal unterscheidet. Viel entscheidender für die Organisation einer Kooperation ist die Ablauforganisation (vgl. Abb. 12), da diese sich leichter an die spezifischen Anforderungen des konkreten Kooperationsprozesses anpassen lässt.

1.2.3 Einflussfaktoren auf die Organisationsform

Unterschiedliche Organisationsmodelle besitzen eine unterschiedliche Leistungsfähigkeit für spezifische Aufgaben im Rahmen von Kooperationen. Die verschiedenen Organisationsmodelle sind unterschiedlich im Hinblick auf:

Handlungsspielraum

In Abhängigkeit von der Organisationsform werden bestimmte Handlungsmöglichkeiten erlaubt, andere ausgegrenzt.

Einflussnahme der Akteure auf Entscheidungen

In Abhängigkeit von der Organisationsform können Akteure in unterschiedlichem Umfang Zugang zu

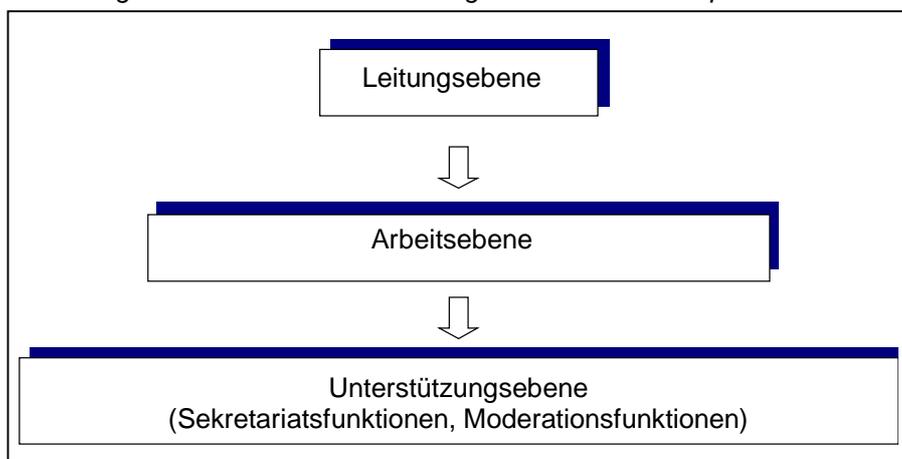
den Entscheidungsträgern erhalten und somit auch unterschiedlich Einfluss auf die Entscheidungen nehmen (dies gilt nicht nur für Akteure der Kooperation, sondern auch für außenstehende Dritte).

Einfluss auf die interne Machtverteilung

Organisationsformen haben einen Einfluss auf die Verteilung der Macht, d.h. sie schaffen einflussreichere und weniger einflussreiche Positionen.

Wegen der unterschiedlichen Ausrichtung einzelner Kooperationsformen bzw. -modelle ist es wichtig, die Wahl der Organisationsform zunächst auf die spezifischen Zielsetzungen der Kooperation abzustimmen. So sind für das Ziel einer kooperativen Problemlösung diejenigen Organisationsformen am effektivsten, die dem einzelnen Akteur ein möglichst hohes Maß an Mitwirkung und ein möglichst kleines Maß an Fremdbestimmtheit bieten. Gleichzeitig muss aber eine gewisse Verbindlichkeit und Bindungswirkung von der betreffenden Organisationsform ausgehen. Offene Diskussionsforen sind daher beispielsweise für Problemlösungen, die bindende Ergebnisse erzielen sollen, nicht geeignet, sondern eher für Lernprozesse und als Möglichkeit des Erfahrungsaustausches geeignet.

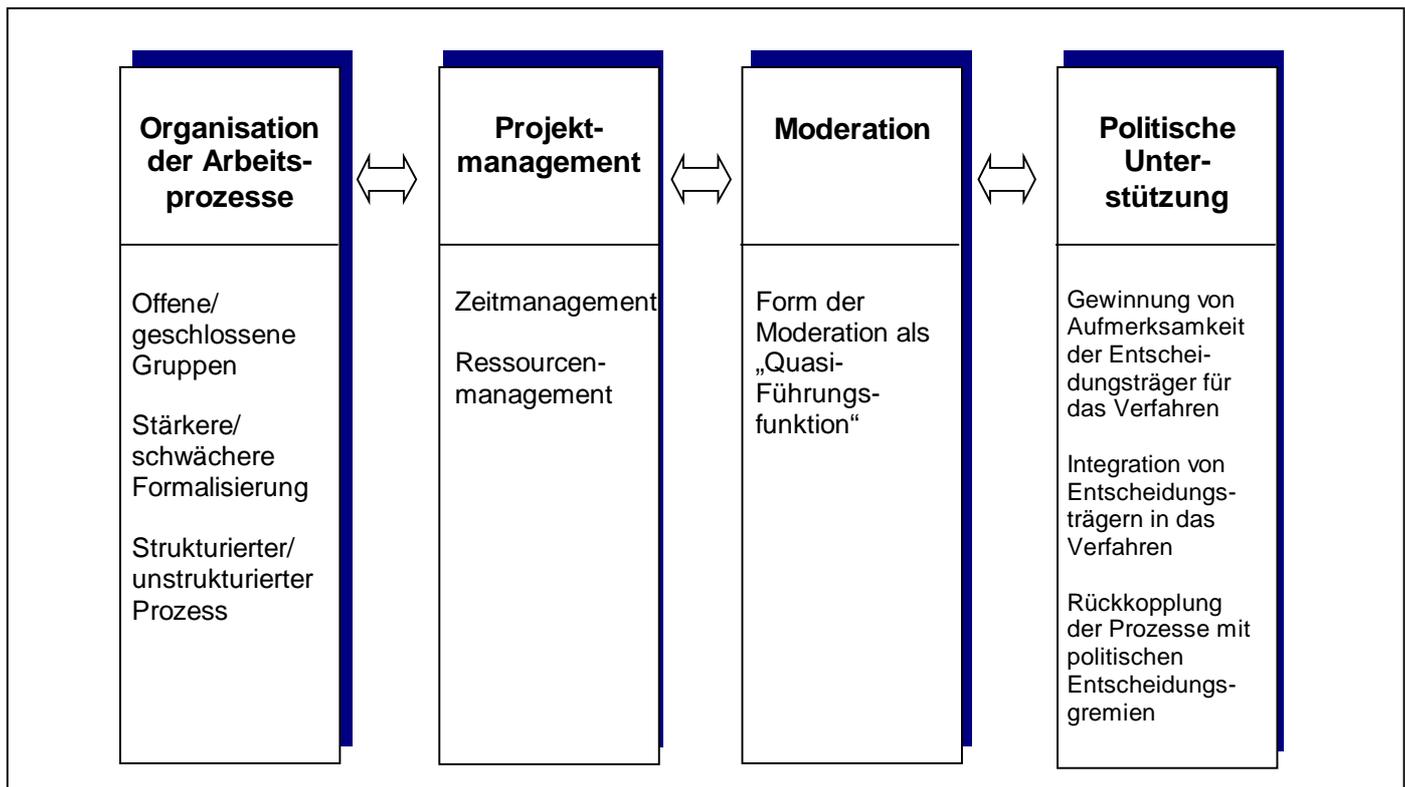
Abbildung 11: Grundaufbau der Organisation einer Kooperation



Eigene Darstellung nach: Fuchs, O., Rohr-Zänker, R., Fürst, D., Neue Kooperationsformen zwischen Kommune, Bürgern und Wirtschaft, in: Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, Werkstatt Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2002, S. 1-88 (S. 3).

Für die Wahl der geeigneten Organisationsform ist zusammen mit den Zielsetzungen auch entscheidend, welche Akteure an der Kooperation beteiligt sind. Handelt es sich um eine Kooperation zwischen Kommune und Eigentümern/Investoren, bei der konkrete Projektplanung im Rahmen des Stadtumbaus betrieben werden soll, so ist eine ergebnisorientierte und verbindliche Kooperationsform erforderlich, bei denen für die Beteiligten ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erwarten ist. Bei der Einbeziehung von Bürgern mit dem Ziel der Information ohne direkte Entscheidungsbefugnis und Ergebnisbeeinflussung sind dagegen eher offene Diskussionsforen

Abbildung 12: Faktoren der Ablauforganisation von Kooperation



Eigene Darstellung nach: Fuchs, O., Rohr-Zänker, R., Fürst, D., Neue Kooperationsformen zwischen Kommune, Bürgern und Wirtschaft, in: Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, Werkstatt Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2002, S. 1-88 (S. 3).

die geeignete Form der Kooperation.

Auch der Umfang der zu beteiligenden Akteure verbunden mit den unterschiedlichen Interessenslagen beeinflusst die Wahl der geeigneten Kooperationsform. Je größer und interessensheterogener der Kreis der Akteure bei einer Kooperation ist, umso schwieriger gestalten sich Kooperationsprozesse in der Praxis. Große Akteursgruppen mit heterogenen Interessen sind nicht für entscheidungsorientierte Kooperationen geeignet; hier bieten sich eher Kooperationsformen an, bei denen die gemeinsamen Bemühungen um das Einschätzen einer Situation und die Kreativität von Lösungen im Vordergrund steht.

Unabhängig von der Wahl der Kooperationsform ist ein „Management der Kooperation“ wichtig für den Erfolg. Gruppenarbeit erfordert ein aktives Management, um Effektivität, zeitliche Effizienz und

notwendige Lernprozesse zu gestalten.

Kooperationsmanagement bezieht sich auf:

- die Festlegung von Spielregeln (d.h. v.a. Entscheidungsregeln, Finanzierungs- und Kostentragungsregeln, Beteiligte und Vertretungsmöglichkeiten, Selbstverpflichtungen und Öffentlichkeitsarbeit);
- die Ablauforganisation, d.h. ein „Drehbuch“ der Zusammenarbeit (einschließlich der konkreten Zeitplanung);
- die Organisation von Lernprozessen (Sacharbeit, Handlungsorientierung, interne Gruppenarbeit und Vertrauensbildung);
- Motivationsstabilisierung (Erkennbarmachung von Fortschritten und Ergebnissen, Überschaubarkeit der Prozesse und zielgerichtetes Arbeiten).

1.2.4 Kostenfaktoren

Als weiterer Gesichtspunkt im Rahmen von Kooperationsprozessen können Kostengesichtspunkte zum Tragen kommen, d.h. wie hoch sind die Kosten der Kooperation und wer trägt diese Kosten.

Die beiden wesentlichen Kostenfaktoren im Rahmen von Kooperationsprozessen sind:

Kosten für die Prozessabwicklung

Hierzu gehören v.a. die Kosten für die (externe) Moderation sowie die Kosten für die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Kosten für die Leistungen Dritter

Hierzu gehören v.a. die Kosten für externe Experten, die Beauftragung von Untersuchungen, Gutachten etc. Entscheidend sind hier aber nicht nur die absoluten Kosten der Kooperation, sondern vielmehr das Kosten-Nutzen-Verhältnis.

nis. Je höher der erwartete Nutzen ist, desto eher sind die Akteure bereit, auch höhere Kosten für den Kooperationsprozess zu tragen.

2 KOOPERATION IN DER PRAXIS

2.1 Stellenwert der Kooperation im Stadtumbau

Stadtumbau ist ein Prozess, der in der Mehrzahl der Fälle eine Zusammenarbeit der beteiligten Akteure erfordert, damit eine zielgerichtete Realisierung erfolgen kann. Anders als bei der klassischen Stadtplanung ist Stadtumbau nur in Ausnahmefällen auf rein hoheitlich-administratives Handeln ausgelegt. Im Mittelpunkt steht hier viel mehr das konsensuale Handeln. Dies zeigt sich auch im neuen 3. Teil „Stadtumbau“ (§§ 171 a-d) des 2. Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, der im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) im Juli 2004 eingeführt wurde.

Auch in der Praxis des Stadtumbaus spielt Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren eine wichtige Rolle. Dies hat eine Umfrage bei nordrhein-westfälischen und ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften deutlich gezeigt (vgl. zu den Ergebnissen der Umfrage bei nordrhein-westfälischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften im Einzelnen auch Kapitel III). Die folgenden praxisbezogenen Aussagen zur Kooperation zwischen Kommunen und Privaten im Rahmen des Stadtumbaus beziehen die Ergebnisse der Umfragen bei Wohnungsgesellschaften und Kommunen ein.

Sowohl die nordrhein-westfälischen Kommunen, die bislang überwiegend noch über keine ausgeprägten Erfahrungen mit der Stadtentwicklung unter Stadtumbaugesichtspunkten haben als auch die ostdeutschen Kommunen, die in diesem Bereich bereits über eine umfangreiche Erfahrung verfügen,

haben dies bestätigt: Stadtumbauprojekte ohne Kooperation findet in der Praxis nur in Ausnahmefällen statt.

2.2 Akteure beim Stadtumbau

2.2.1 Kooperationsakteure

Stadtumbau ist nur durch Kooperation der beteiligten Akteure möglich. Verbindliche Absprachen, vertragliche Vereinbarungen und Kooperationsvereinbarungen zwischen den Akteuren sind neben den notwendigen Ratsbeschlüssen erforderlich, um Stadtumbau zielgerichtet durchzuführen und auch gegenüber dem Bürger glaubhaft zu vermitteln.¹⁹

Die wesentlichen Akteure des Stadtumbaus sind die Kommunen und die Wohnungseigentümer (sowohl Privateigentümer als auch Wohnungsbaugesellschaften). Diese Akteure sind i.d.R. (unabhängig vom spezifischen Kooperationsgrund) als konkret und unmittelbar Betroffene und Handlungsfähige an einer Kooperation im Rahmen des Stadtumbaus beteiligt.

Die Kommunen übernehmen beim Stadtumbau die zentralen Steuerungsaufgaben, können aber auch in die Umsetzung der Planung involviert sein (je nach Vorgehensweise). Darüber hinaus sind Kommunen aber z.T. auch als Eigentümer betroffen (z.B. über kommunale Wohnungsunternehmen).

Die Wohnungseigentümer sind zunächst in ihrer Funktion als Eigentümer betroffen und somit für die Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen zuständig. Darüber hinaus sind sie aber auch häufig in die Vorbereitung und Planung integriert („Kooperation“).

Neben Kommune und Eigentümer gibt es jedoch noch weitere Akteure. Welche Akteure bei Kooperationen im Rahmen von Stadtumbau bzw. Stadtumbauprojekten im Einzelnen beteiligt sind, hängt von den örtlichen Gegebenheiten (z.B.

Eigentümerstruktur, Kooperationsbereitschaft) und vom jeweiligen Anlass der Zusammenarbeit ab, d.h. ob es sich um allgemeine Kooperationspolitiken i.S.v. stadtentwicklungspolitischen Überlegungen handelt oder um konkrete Projekte und ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung auf Ebene der Kooperation stattfinden soll oder nicht.

Neben der Kommune immer beteiligt sind die Eigentümer bzw. Investoren, die direkt von dem Projekt betroffen sind.

Als mögliche weitere Akteure kommen in Betracht:

- Projektentwickler (wie z.B. treuhänderische Sanierungs- und Entwicklungsträger) soweit sie in entsprechende Projekte involviert sind.
- Architekten und Planer, die i.d.R. auf Seiten der Investoren oder Eigentümer beteiligt sind.
- Fördermittelgeber, d.h. i.d.R. Vertreter der zuständigen Bezirksregierung, die in einer Beratungs- und Kontrollfunktion hinsichtlich bestimmter Fragestellungen (wie z.B. den Voraussetzungen und Bedingungen der Vergabe von Fördermitteln) an Kooperationsgesprächen teilnehmen können.
- Banken, sofern sie an den betreffenden Projekten beteiligt sind (z.B. als Geldgeber oder direkte Investoren) aber auch i.S. von allgemeinen Kooperationen auf stadtentwicklungspolitischer (nicht konkreter projektbezogener) Ebene, da Banken in der Wohnungswirtschaft präsent sind.
- Mieter, Mieterbeiräte oder Mieterbund, sofern es sich um ein konkretes Projekt handelt, bei dem die Mieter als Betroffene beteiligt werden sollen.
- Sonstige, wie z.B. Vereine, Kulturträger o.ä.

Erfahrungswerte, welche Akteure an Kooperationen zu beteiligen sind, lassen sich nicht ohne Weiteres übertragen. Die Auswahl der zu beteiligenden Personen und Gruppen hängt letztlich davon ab,

welche Zielsetzung die Kooperation verfolgt.

Handelt es sich um eine Kooperation mit dem Ziel, die Stadtumbauthematik auf Stadt- bzw. Stadtteilebene zu diskutieren und ggf. Handlungsempfehlungen oder auch konkrete Projektvorschläge abzuleiten, so ist es sinnvoll, die größten Wohnungseigentümer (städtische und private Wohnungsbaugesellschaften) sowie ggf. auch Banken zu Kooperationsgesprächen einzuladen. Auch Vertreter übergeordneter Instanzen, wie der Bezirksregierung, oder auch Verbände könnten in diesem Rahmen sinnvollerweise an Kooperationsgesprächen teilnehmen. Die Beteiligung von Mieter/Bewohnern oder einer Vielzahl von kleineren Privateigentümern ist dagegen bei nicht projektbezogenen Kooperationen nicht zu empfehlen.

Eine Kooperation mit Eigentümern, Investoren, Projektentwicklern, Planern und Architekten sowie Mietern/Bewohnern dagegen ist i.d.R. erst bei konkreten Projekten sinnvoll und hier i.d.R. auch notwendig, um eine Realisierung der Planung gewährleisten zu können.

2.2.2 Stadtumbaugesellschaft als spezifische Akteursform

Akteure des Stadtumbaus können sich auch in Gruppen zusammenschließen, z.B. in Form einer Gesellschaft, die speziell zur Lösung von Stadtumbauproblemen gegründet wird. Solche Zusammenschlüsse bieten sich beispielsweise dann an, wenn zwischen den Beteiligten ganz spezifische Regelungen erforderlich sind - z.B. im Zuge eines Lastenausgleichs zwischen Wohnungsbaugesellschaften, die in unterschiedlichem Maße vom Stadtumbau (im konkreten Fall meist Rückbau von Wohnungen) betroffen sind).

Bei Gesellschaftsgründungen im Zusammenhang mit Stadtumbauplanungen sind verschiedenste Aufgabenstellungen denkbar. Im Fol-

genden werden kurz zwei Beispiele für „Stadtumbaugesellschaften“ vorgestellt, wobei eine Gesellschaft nicht nur auf eine interne Kooperation ausgerichtet ist, d.h. es geht hierbei auch um Kooperationen mit anderen Stadtumbauakteuren (Stadt, weitere Eigentümer). Die zweite Gesellschaft ist für ein konkretes Projekt gegründet worden. Die Aufgaben dieser Gesellschaft betreffen ausschließlich das konkrete Projekt; darüber hinausgehende Kooperationen im Hinblick auf andere Stadtumbauprojekte gibt es nicht.

Ein Beispiel für eine Kooperationsform zur Bewältigung der Stadtumbauproblematik mit einem Aufgabenbereich, der über die konkrete Planung eines spezifischen Projektes hinausgeht und vielmehr gesamtstädtische Überlegungen berücksichtigt, stellt die **Stadtumbau GmbH in Chemnitz** dar.²⁰

Im März 2002 wurde die Stadtumbau GmbH Chemnitz unter Beteiligung von vier Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften gegründet. Inzwischen haben sich eine weitere Wohnungsgenossenschaft sowie die Stadtwerke Chemnitz der Stadtumbau GmbH angeschlossen. Grund für die Gesellschaftsgründung war die Erkenntnis der Erforderlichkeit einer Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsbaugesellschaften nicht zuletzt deshalb, da im Falle einer Insolvenz eines Unternehmens auch die anderen Unternehmen betroffen sind. Voraussetzung für eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Chemnitz ist die Zusammenarbeit der größeren Wohnungsunternehmen, um Planungen aufeinander abzustimmen, konträre Planungen zu verhindern und auch um Wege einer weitestgehend „gerechten“ Finanzierung der Kosten zu finden.

Die an der Stadtumbau GmbH beteiligten Gesellschafter verfügen über mehr als 40 % des Wohnungsbestandes in Chemnitz und gehören somit zu den wichtigsten

Stadtumbauakteuren auf der Eigentümerseite. Die Stadt Chemnitz selbst ist keine Gesellschafterin der Stadtumbau GmbH.

Die Stadtumbau GmbH ist Beauftragte der Stadt (Sanierungsbeauftragte) und gleichzeitig auch Dienstleister für die Wohnungsunternehmen. Die Finanzierung der Gesellschaft wird aus Städtebauförderungsmitteln gefördert.

Gemäß Gesellschaftervertrag hat die Stadtumbau GmbH in Chemnitz die Aufgabe, Stadtumbaumaßnahmen vorzubereiten, durchzuführen, abzurechnen und zu dokumentieren:

Vorbereitungsaufgaben

Zu den Vorbereitungsaufgaben gehören u.a. die Erarbeitung von Konzepten zu Rückbau und Modernisierung (unabhängig von der Eigentümerstruktur) sowie von Konzepten zur Infrastrukturanpassung. Ebenfalls zu den Vorbereitungsaufgaben gehören die Kostenermittlung, die Erarbeitung von Finanzierungs- und Förderkonzepten, die Abstimmung der Konzepte mit der Stadt und anderen beteiligten Wohnungsbaugesellschaften sowie auch die Beteiligung der Mieter und die Öffentlichkeitsarbeit.

Durchführungsaufgaben

Zu den Durchführungsaufgaben gehören die Vorbereitung von Förderanträgen, Umzugsmanagement, Kostenerstattungen auf der Grundlage von Förderbestimmungen im Namen des Wohnungsunternehmens und auf Rechnung der Stadt, Abschluss von Fördervereinbarungen für Ordnungs- und Baumaßnahmen mit Wohnungsunternehmen nach Bestätigung der Stadt sowie im Namen und auf Rechnung der Stadt, Betreuung der Durchführung dieser Fördermaßnahmen und Einhaltung der Förderfähigkeit sowie Öffentlichkeitsarbeit.

Abrechnungs- und Dokumentationsaufgaben

Die Abrechnungs- und Dokumentationsaufgaben umfassen u.a. Rechnungsprüfung, Erstellen von Verwendungsnachweisen, Erstellen von Abschlussberichten und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Mitwirkung an der Schlussrechnung der Gesamtmaßnahme.

Eine Gesellschaftsgründung zur Realisierung eines spezifischen Stadtumbauprojektes wurde für das Projekt Osterholz-Tenever in Bremen durchgeführt.²¹ Die Arbeit der Projektgesellschaft ist aber dennoch in ein übergeordnetes Konzept (auf Stadtteilebene) eingebunden (ganzheitliches Stadterneuerungskonzept).

Die Gesellschaft „OT Grund“ (OTG) wurde im Februar 2003 gegründet. Gesellschafter sind die Osterholz-Tenever-Verwaltungs-GmbH, die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG), die als landeseigene Gesellschaft des Landes Bremen treuhänderisch für die Stadt Bremen tätig ist, und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen. GEWOBA und BIG übernehmen gemäß Gesellschaftervertrag die Geschäftsbesorgung der OTG. Die OTG ist somit eine Form des Public Private Partnership (Beteiligung von öffentlicher Hand und privater Seite an der Gesellschaft).

Die OTG ist seit ihrer Gründung für die Organisation und Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes für die 60er/70er Jahre Großwohnsiedlung Osterholz-Tenever zuständig. Zur Abstimmung der Vorgehensweise mit der Bremer Stadtverwaltung wurde eine Lenkungsgruppe gegründet.

Das Planungskonzept sieht eine Mischung aus Rückbau und Modernisierung der Wohnungen in Verbindung mit Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen des Wohnumfeldes vor. Zu diesem Zweck hat die OTG einen Teil der Wohnungsbestände erworben. Es handelt sich hierbei um den Groß-

teil von vormals unter Zwangsverwaltung stehenden Wohnungen eines Privateigentümers (Eigentum an über 50 % des Wohnungsbestandes in Osterholz-Tenever), der Insolvenz angemeldet hat.

Die OTG hat zur Planung und Umsetzung des Projektes Osterholz-Tenever einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bremen geschlossen. Hierin werden sämtliche Verfahrensschritte von der Planung über die Durchführung bis zur Finanzierung des Projektes geregelt. Sämtliche Kosten für die erforderlichen Rückbaumaßnahmen (einschließlich Grunderwerb) werden von der Stadt getragen.

Die OTG ist zwischenzeitlich im Eigentum von etwa der Hälfte der Wohnungen in Osterholz-Tenever. Die andere Hälfte befindet sich zu etwa 2/3 im Eigentum der GEWOBA und zu 1/3 in sonstigem Eigentum, so dass OTG und GEWOBA zusammen über mehr als 80 % der Wohnungen in Osterholz-Tenever verfügen. Mehr als 760 der rund 2.150 Wohnungen im Eigentum von OTG und GEWOBA sind zum Abbruch vorgesehen (das entspricht etwa 35 % des Wohnungsbestandes von OTG und GEWOBA bzw. knapp 30 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Großwohnsiedlung Osterholz-Tenever). Vom Rückbau betroffen sind ausschließlich die Wohnungen, die sich im Eigentum von OTG und GEWOBA befinden. Wohnungen sonstiger Eigentümer werden nicht abgerissen.

2.3 Kooperationsgründe

Die Gründe für eine Kooperation beim Stadtumbau sind sehr vielfältig. Sie lassen sich grundsätzlich in inhaltliche, verfahrensbezogene und finanzierungsbedingte Gründe differenzieren, wobei für eine Kooperation von Stadtumbauakteuren in der Praxis häufig mehrere Gründe ausschlaggebend sind.

Innerhalb der inhaltlichen Gründe lassen sich wiederum allgemeine,

stadtentwicklungspolitische Gründe (wie gesamtstädtische oder stadtteilbezogene Konzepte, Wohnungsmarktanalysen etc.) und konkrete, projektbezogene Gründe für eine Kooperation unterscheiden.

Verfahrensbezogene Gründe beziehen sich auf eine Erleichterung im Rahmen des Planungsverfahrens, die v.a. in Arbeitsentlastungen und einem größeren Wissens- und Erfahrungspool begründet liegen. Auch eine Beteiligung der Bewohner in Verbindung mit einer Berücksichtigung von Bewohnerinteressen kann sich verfahrensvereinfachend und verfahrensbeschleunigend auswirken, wenn Konflikte frühzeitig und kooperativ gelöst werden.

Finanzierungsbezogene Gründe beziehen sich auf eine finanzielle Entlastung der Beteiligten. Entweder betrifft dies die Kommune durch Arbeitsentlastungen oder den Eigentümer/ Investor durch Verfahrensbeschleunigung und Planungssicherheit bei konkreten Projekten. Auch die Einwerbung von Fördermitteln kann sich als ein Faktor für die Bildung einer Kooperation erweisen.

Die wesentlichen Gründe für eine Kooperation im Rahmen des Stadtumbaus sind in Abbildung 13 zusammenfassend dargestellt.

2.4 Einschätzungen und Empfehlungen aus der Praxis

2.4.1 Vorbemerkung

Die Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren beim Stadtumbau ist (neben anderen Faktoren) als eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen des Stadtumbaus zu betrachten. Einen entsprechend hohen Stellenwert haben Kooperationen in der Praxis, wie die Umfragen bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften ergeben haben.

Abbildung 13: Gründe für Kooperationen zwischen Kommunen und Privaten

Inhaltliche Gründe für eine Kooperation	Verfahrensbezogene Gründe für eine Kooperation	Finanzierungsbedingte Gründe für eine Kooperation
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtstädtisch bezogene Planung und Vorbereitung (z.B. Wohnungsmarktstudie) • Einpassen von Planungen in städtebauliche Rahmenkonzepte • Lösung von stadumbaubezogenen Problemstellungen im Rahmen konkreter Projekte • Qualifizierung von Wohnungsvorhaben entsprechend städtebaulicher Zielvorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitstechnische Entlastung der Verwaltung • Nutzung des Know-Hows des Investors • Berücksichtigung von Bewohnerinteressen 	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzielle Entlastung der Kommune • Sicherung von Fördermitteln

Kooperationen können Vor- und Nachteile aufweisen. Ob die Vorteile einer Kooperation in der Praxis zum Tragen kommen oder ob und welche Nachteile sich einstellen, hängt zum Einen von der Bereitschaft der einzelnen Akteure zur Zusammenarbeit und in diesem Zusammenhang auch von ihrer Kompromissbereitschaft ab, zum anderen aber auch von zahlreichen Einflussfaktoren, wie den konkreten Inhalten und Zielsetzungen der Kooperation, der Anzahl und der unterschiedlichen Interessenslage der Beteiligten sowie von verfahrensbezogenen und organisatorischen Faktoren (vgl. zu den theoretischen Einflussfaktoren von Kooperationsprozessen auch Kapitel IV.1).

2.4.2 Vorteile von Kooperationen beim Stadtumbau

Kooperationen haben Vorteile im Hinblick auf die Realisierung einer zielgerichteten Stadtumbauplanung gegenüber einer rein hoheitlichen Planung. In der Praxis

sind v.a. die folgenden Vorteile relevant:²²

Steigende Realisierungschancen für Projekte

Bei einer Einbindung von Eigentümern/ Investoren ist die Wahrscheinlichkeit einer Umsetzung der Planung größer als bei einer „reinen Angebotsplanung“, bei der die Kommune keinerlei Einfluss auf die Umsetzung besitzt. Restriktionen für eine Planung (bzw. für bestimmte Planungsaspekte) können frühzeitig erkannt und beseitigt werden. Öffentliche und private Zielsetzungen können besser aufeinander abgestimmt werden.

Nutzung vorhandener Erfahrungs- und Wissenspotenziale auf Seiten der Beteiligten und Ideenaustausch

Kooperationen bieten den Vorteil, dass verschiedene Akteure beteiligt sind, die häufig aus unterschiedlichen Blickwinkeln und mit

unterschiedlichen Schwerpunkten arbeiten, so dass ein vergleichsweise breites Erfahrungs- und Wissensspektrum vorhanden ist, auf das im Rahmen von Kooperationen zurückgegriffen werden kann. Hiermit verbunden sein können nicht nur Lerneffekte für die Beteiligten, sondern auch eine Verbesserung der Ergebnisse der Kooperation im Hinblick darauf, dass ein größerer Wissensumfang auch zu einer frühzeitigeren Problemerkennung und einer verbesserten Problemlösung führt.

Finanzielle und arbeitstechnische Entlastung der Verwaltung

Im Rahmen von Kooperationen zwischen Kommunen und Privaten kann eine Aufgabenverteilung zwischen den beteiligten Akteuren erfolgen, die im Ergebnis zu einer Arbeitsentlastung der Kommunen führt. Wichtig hierbei ist aber, dass die Kommune nicht alle Bereiche aus der Hand gibt und die Steuerungsfunktion bei-

behält. Kooperationen können, wenn sie zielgerichtet durchgeführt und ausreichend gesteuert werden, zu einer Zeitersparnis durch eine insgesamt zügigere Prozessabwicklung führen. Hiermit und mit arbeitsbezogenen Entlastungen können finanzielle Einsparungen für die Kommunen, aber auch für die privaten Akteure verbunden sein.

Hohe Akzeptanz der getroffenen Vereinbarungen bei allen Beteiligten und auf politischer Ebene

Durch die konsensorientierte Zusammenarbeit der Stadtumbauakteure werden die im Rahmen von Kooperationen getroffenen Vereinbarungen von allen Beteiligten besser akzeptiert als rein „hoheitlich“ getroffene Entscheidungen. Erforderliche Abstimmungs- und Abwägungsprozesse können frühzeitig mögliche Konfliktpunkte aufdecken und zur Erarbeitung von Lösungen dienen, die für alle Beteiligten akzeptabel sind. Sofern konkrete Vereinbarungen Bestandteil oder Ergebnis kooperativer Arbeit sind, empfiehlt es sich, diese in Form eines Vertrages zu fixieren (städtebaulicher Vertrag oder privatrechtliche Regelungen).

Umsetzungsorientierung verbunden mit Zeitersparnis

Projektplanungen, die im Zuge von Kooperationen erfolgen, sind i.d.R. auf die Realisierung der Projekte ausgerichtet. Es werden Fragen geklärt und Vereinbarungen getroffen, die im direkten Zusammenhang mit dem Kooperationsziel „Planungsrealisierung“ stehen. Zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsprozess können sich entgegenstehende Interessen verzögernd oder sogar verhindernd auf eine Umsetzung der Planung auswirken. Sofern die Akteure der Kooperation „an einem Strang ziehen“ ist dagegen im Sinne eines gemeinsamen Grundinteresses zur Umsetzung der Planung i.d.R. von einem

vergleichsweise geringeren Zeitaufwand auszugehen, auch wenn der Kooperationsprozess an sich mit einem Zeitaufwand verbunden ist.

Zielbezogenheit und Zielsicherheit bei der Projektentwicklung

Wesentliche Voraussetzung für eine gelungene Kooperation ist eine gemeinsame Zieldefinition. Das gemeinsame Streben nach dem Erreichen der Zielsetzungen wirkt sich positiv auf den Kooperationsprozess, aber auch positiv auf die Qualität des Ergebnisses aus. Hierzu ist jedoch eine entsprechende Steuerung der Kooperation erforderlich, d.h. zielgerichtetes Arbeiten muss innerhalb der Kooperationsform (z.B. Arbeitsgruppe) sichergestellt werden.

2.4.3 Nachteile von Kooperationen beim Stadtumbau

Kooperationen zwischen Kommunen und Privaten haben nicht nur Vorteile, sondern können auch mit Nachteilen verbunden sein. Die im folgenden von den Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften genannten (möglichen) Nachteile von Kooperationen sind nicht als gegeben zu betrachten, sondern können bei entsprechender Organisation und Steuerung der Kooperation weitestgehend minimiert werden²³:

Konflikte zwischen beteiligten Akteuren als Hemmnis für die Kooperation

Die Beteiligung verschiedener Akteure an einer Kooperation beinhaltet immer auch das Vorhandensein unterschiedlicher Interessen, die zu Konflikten zwischen Beteiligten führen können. In welchem Umfang Konflikte auftreten, hängt von der Zahl der beteiligten Akteure ebenso ab wie von ihrer „Unterschiedlichkeit“. Allein schon die Erwartung von Konflikten kann dazu führen, dass Kooperationen von vornherein als möglicher Weg des Stadtumbaus

ausgeschlossen werden. Hierzu können beispielsweise schlechte Erfahrungen aus früheren Kooperationen bzw. Kooperationsversuchen beitragen.

Kooperationen funktionieren aber nur dann, wenn bei den Beteiligten eine positive Erwartungshaltung vorhanden ist, d.h., wenn die Durchführung von Kooperationen aus Kosten-Nutzen-Sicht allen Beteiligten sinnvoll erscheint. In diesem Zusammenhang können durch einen erfahrenen externen Moderator zielgerichtet gesteuerte Kooperationsprozesse um so wichtiger sein, da sie bereits in der Anfangsphase zu einer positiven Erwartungshaltung führen können. Im späteren Kooperationsprozess auftretende Konflikte stellen dagegen meist ein geringeres Kooperationshemmnis dar, können aber dennoch zu Störungen führen (s.u.). Die an einer Kooperation beteiligten Akteure haben meist unterschiedliche Interessenslagen, die in der Praxis zu Konflikten führen können. Ob solche Konflikte sich als Hemmnis für eine Kooperation erweisen, hängt aber letztlich davon ab, ob es gelingt, solche Konflikte frühzeitig zu erkennen und innerhalb der Kooperationsform zu lösen.

Prozessstörung durch Abstimmungsprobleme zwischen den Beteiligten

Abstimmungsprobleme und Interessenskonflikte zwischen den beteiligten Akteuren können zu einer Störung des gesamten Kooperationsprozesses, im schlimmsten Fall sogar zum Scheitern führen. Zur Gewährleistung einer erfolgreichen Kooperation ist es wichtig, entstehende Konflikte frühzeitig zu erkennen und innerhalb der Gruppe zu lösen, damit Konflikte nicht zum Scheitern der Kooperation führen.

Interessenskonflikte zwischen öffentlicher und privater Seite

Interessenskonflikte können zwischen allen Beteiligten auftreten: zwischen verschiedenen Privaten ebenso wie zwischen der öffentlichen und der privaten Seite. Zu Konflikten kann es hier kommen, wenn grundsätzlich verschiedene Interessen aufeinanderstoßen, die schwierig zu koordinieren sind. Ein solcher Interessenkonflikt kann beispielsweise darin bestehen, dass von kommunaler Seite die Erreichung qualitativer Zielsetzungen im Vordergrund steht, während von privater Seite eher die wirtschaftliche Rentabilität eines Projektes maßgeblich ist. Solche Interessenskonflikte sind aber i.d.R. Bestandteil von Planungsprozessen, nicht nur von Kooperationsprozessen und können daher auch ohne eine Kooperation nicht ausgeschlossen werden.

Eingeschränkte Projektsteuerung durch die Kommune (Einschränkung der Einflussmöglichkeiten)

Kooperatives Handeln ist letztlich immer auch durch Kompromissfähigkeit gekennzeichnet, d.h. eigene Interessen können nicht in vollem Umfang durchgesetzt werden. Neben öffentlichen Interessen kommen hierbei auch private Interessen zum Tragen, denn ohne eine Möglichkeit eigene Interessen in gewissem Umfang durchzusetzen, kann von privater Seite keine Bereitschaft zur Mitarbeit bei einer Kooperation erwartet werden. Je mehr private Interessen in eine Projektplanung einfließen, desto eher gibt es Bedenken, dass der Einfluss der Privaten auf die Projektrealisierung zu groß wird und die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune zu gering werden. Kooperation bedeutet jedoch nicht, dass die Kommune ihre Einflussmöglichkeiten grundsätzlich nicht mehr wahrnehmen kann. Im Gegenteil: Bei Kooperationen im Stadtbau sollte gewährleistet sein,

dass die Kommune ihre Steuerungsfunktion in ausreichendem Umfang beibehält, da die Kommune für die Umsetzung qualitativer Stadtbauziele verantwortlich ist.

Zeitaufwändigkeit von Kooperationsprozessen

Kooperationsprozesse sind immer mit einem gewissen Zeitaufwand verbunden. Wie hoch dieser Zeitaufwand ist, hängt von der Form der Kooperation und von den Inhalten und Zielen ab, die hiermit verbunden sind. Je intensiver eine Kooperation stattfindet desto höher ist meist auch der Koordinierungsbedarf und der hiermit verbundene Zeitaufwand. Demgegenüber steht aber eine Zeitersparnis durch frühzeitige Prozesskoordination und Interessensausgleich, der sich in einer Zeitersparnis beim späteren Verfahren bemerkbar macht.

2.4.4 Empfehlungen für Kooperationen beim Stadtbau aus Sicht der Praxis

Der Erfolg von Kooperationen beim Stadtbau hängt von bestimmten Einflussfaktoren ab, die größtenteils von den beteiligten Akteuren gesteuert werden können. In diesem Zusammenhang gibt es eine Reihe von Empfehlungen, die den Erfolg von Kooperationen positiv beeinflussen können. Hierzu ist es relevant, dass die Vorteile die Nachteile überwiegen, d.h. die Kosten-Nutzen-Analyse für alle Beteiligten positiv ausfällt.²⁴

Frühzeitiger Kooperationsbeginn

Eine frühzeitige Prozesssteuerung trägt dazu bei, Probleme und Konflikte möglichst gar nicht erst entstehen zu lassen. Eine Kooperation zwischen der Kommune und privaten Akteuren sollte daher möglichst frühzeitig beginnen.

Je weiter ein Verfahrensstand fortgeschritten ist, desto schwieriger gestalten sich meist die Problemlösungen. Voraussetzung für den Beginn von Kooperationen ist jedoch, dass bei allen Beteiligten eine Problemerkennung vorliegt sowie die Bereitschaft zu kooperativem Handeln, was i.d.R. mit der Erkenntnis verbunden ist, dass die Problemlösung nur oder zumindest vorteilhafter durch Kooperation erreicht werden kann.

Zu welchem Zeitpunkt des Planungsprozesses der Kooperationsprozess beginnen sollte, ist von den spezifischen Zielen und Aufgaben der Kooperation abhängig. In manchen Fällen bietet sich ein Kooperationsprozess bereits in der Problemfindungsphase an, während in anderen Fällen erst gewisse Grundlagen vorhanden sein müssen, damit im Rahmen des Kooperationsverfahrens detailliertere Vereinbarungen getroffen werden können. „Frühzeitigkeit“ ist daher als ein relativer und auf das jeweilige Verfahren bezogener Zeitpunkt zu betrachten.

Stufenweises Vorgehen

Die Zusammenarbeit kann in verschiedene Phasen differenziert werden, wobei in verschiedenen Schritten das tatsächlich und in einem überschaubaren Zeitraum Machbare in die Kooperation einbezogen wird. Die Differenzierung kann hierbei nach Detaillierungsgrad (Rahmenvereinbarungen, Detailregelungen), aber auch nach inhaltlichen Abschnitten (Problemstellung, Zielsetzung, Planung, Durchführung, Finanzierung, Fördermittel etc.) erfolgen.

Eine solche Phaseneinteilung ermöglicht eine überschaubarere Prozessgestaltung, überfordert die Akteure nicht und trägt dazu bei, dass die Kooperation insgesamt als positiv, weil erfolgreich eingeschätzt wird. Darüber hinaus bietet sich durch einen differenzierten und stufenweisen Ablauf

von Kooperationsprozessen auch die Möglichkeit für die Beteiligten, die Kooperationsbereitschaft der Akteure zu prüfen und einschätzen zu können, ob eine Weiterführung der Kooperation sinnvoll ist bzw. welche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Kooperation erforderlich sind. Hierzu ist es sinnvoll, Zielsetzungen für die einzelnen Phasen zu formulieren und Bedingungen für eine Kooperationsarbeit zu vereinbaren, deren Erreichung und Einhaltung Voraussetzung für eine Weiterführung der Kooperation sind.

Einzelne Phasen oder Kooperationschritte können, sofern dies für den Erfolg der Kooperation geboten ist, mit vertraglichen Vereinbarungen abgeschlossen werden, d.h., dass Zwischenergebnisse jeweils schriftlich fixiert werden („Teilverträge“), bevor die nächste Phase des Kooperationsprozesses beginnt.

Es hat sich in der Praxis zunächst folgende zweistufige Vorgehensweise bewährt, die je nach Bedarf weiter differenziert werden kann:

Stufe 1:

Informelle Gespräche zur Klärung der Problemlage und zur Klärung der grundsätzlich möglichen Vorgehensweise zur kooperativen Lösung der Probleme.
Ergebnis: Schriftliche Absichtserklärung i.S.e. Rahmenvereinbarung zur Zusammenarbeit der Beteiligten.

Stufe 2:

Formelle Kooperationsformen, wie Arbeitskreis, runder Tisch o.ä. (je nach spezifischer Zielsetzung und den spezifischen Anforderungen an die Kooperation) zur Erarbeitung von Problemlösungen und Handlungskonzepten.
Ergebnis: konkrete vertragliche Vereinbarungen zur Planung, Durchführung und Finanzierung des Projektes bzw. zu bestimmten Teilaspekten, z.B. in Form eines städtebaulichen Vertrages.

Zielangepasste Organisation des Kooperationsprozesses

Es gibt verschiedene Organisationsformen für Kooperationsprozesse, die in Abhängigkeit von den Aufgaben, Zielen und Inhalten der Kooperation zu wählen sind. Folgende Organisationsformen für Kooperationen kommen grundsätzlich in Frage:

Formelle Organisation

- Lenkungskreis
- Forum
- Werkstatt/Runder Tisch
- Arbeitskreis
- Moderationsverfahren

Informelle Organisation

- Gesprächsrunden
- Verhandlungsgespräche
- Informelle Treffen

Formelle Kooperationsmodelle unterliegen strengeren formalen Anforderungen als dies bei informellen Kooperationsformen der Fall ist. Sie unterscheiden sich im Hinblick auf die interne Organisationsstruktur, die Verbindlichkeit und die inhaltliche Ausrichtung (eher vorbereitender oder eher konkreter, umsetzungsbezogener Charakter). Welche Organisationsform für eine Kooperation in Frage kommt, hängt von den spezifischen Aufgabenstellungen und Zielsetzungen ab, die mit der Kooperation verbunden sind. So sind Foren eher für Diskussionen und Erfahrung- und Wissensaustausch allgemeinerer Art geeignet, während Arbeitskreise meist auf konkrete Ergebnisse ausgerichtet sind. Bei Kooperationen oder Kooperationsphasen mit geringerem Detaillierungsgrad (Rahmenabstimmung) oder bei einer größeren Anzahl beteiligter Akteure kann es sinnvoll sein, einen externen Moderator zur Prozessleitung zu verpflichten, der im Prinzip als neutrale Instanz fungiert und so grundsätzlich besser zur Konfliktlösung geeignet ist als ein aus der Gruppe selbst stammender Prozessleiter.

Die Organisationsformen sind nicht unabhängig voneinander zu betrachten, sondern greifen z.T. ineinander. So kann eine Kooperation in der Praxis grundsätzlich als „runder Tisch“ oder als „Lenkungskreis“ organisiert sein (z.B. mit der Aufgabe des Abschlusses von Rahmenvereinbarungen), während konkrete Regelungen in (untergeordneten) Arbeitskreisen diskutiert werden. Entscheidungsebene ist in solchen Fällen aber dann wieder der „runde Tisch“ oder der „Lenkungskreis“. Insbesondere bei einem Inneingreifen verschiedener Organisationsformen ist es wichtig, dass ein ausreichender Informationsfluss zwischen den Beteiligten in den unterschiedlichen Arbeitsebenen gewährleistet ist.

Klare Ziel- und Aufgabendefinition für die Kooperation

Eine klare, d.h. eindeutige und von allen Beteiligten getragene Definition der Zielsetzungen, die mit der Kooperation verbunden sind und der Aufgaben, die innerhalb der Kooperation zu leisten sind, stellen wichtige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit dar.

Klare Ziele und Aufgaben dienen einem strukturierten und ergebnisorientierten Kooperationsprozess. Unterschiedliche Erwartungshaltungen, die zu Störungen im Prozess führen können, werden so von vornherein vermieden.

Abgleich verschiedener Interessen

Kooperationen sind durch die Beteiligung verschiedener Akteure gekennzeichnet, die (zumindest in gewissem Umfang) unterschiedliche Interessen vertreten. Auf der einen Seite steht das öffentliche Interesse verbunden mit der Sicherung städtebaulicher Qualitäten durch die Kommunen, auf der anderen Seite die wirtschaftlichen Interessen von Eigentümern, Investoren und Ban-

ken. Wichtig ist ein Abgleich von Interessen zwischen den Beteiligten. Hierbei ist frühzeitig zu klären, welche Zielsetzungen die jeweiligen Akteure mit der Kooperation und dem konkreten Projekt (bzw. mit der stadtteilbezogenen Stadtumbauplanung) verbinden und welche Interessen jeweils vorliegen, um mögliche Konfliktpunkte rechtzeitig herausarbeiten und ggf. Gegenstrategien entwickeln zu können.

Die Wahrscheinlichkeit entgegenstehender Interessen steigt mit der Zahl der an der Kooperation beteiligten Akteure. Hier kann es sinnvoll sein, mit Hilfe von Moderationsverfahren einen Außenstehenden und Neutralen zur Steuerung des Kooperationsprozesses heranzuziehen.

Kooperationsprozesse dienen der Findung gemeinsamer Lösungen für Probleme. Als eine Zielsetzung von Kooperationsprozessen ist daher die Konsensfindung anzusehen, d.h. den Akteuren muss klar sein, dass eine Durchsetzung eigener Interessen ohne Kompromissfähigkeit nicht zu zielgerichteten Ergebnissen führt und den Kooperationsprozess nachhaltig stören bzw. auch verhindern kann.

Personenkontinuität

Zur Durchführung erfolgreicher Kooperationen ist es wichtig, dass eine personelle Kontinuität gewährleistet ist, d.h., dass während des gesamten Kooperationsprozesses möglichst dieselben Teilnehmer vertreten sind.

Personenkontinuität ist wichtig, um einen „fließenden“ Kooperationsprozess gewährleisten zu können, d.h. z.B., dass Ergebnisse einer Kooperationsveranstaltung nicht beim nächsten Treffen von anderen, vorher nicht anwesenden Teilnehmern, wieder in Frage gestellt und erneut diskutiert werden. Auch die Motivation der Beteiligten ist größer, wenn sie kontinuierlich an dem Prozess

teilnehmen und nicht nur einzelne Veranstaltungen besuchen.

Klare Aufgaben- und Kompetenzverteilung

Innerhalb der Kommunalverwaltung, aber auch bei den sonstigen am Kooperationsprozess beteiligten Akteuren ist es erforderlich, dass klare Regelungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und Entscheidungskompetenzen bestehen. Das gilt insbesondere für Kooperationsformen, bei denen Entscheidungen getroffen werden müssen, die dann auch verbindlich sind.

Ggf. ist die politische Ebene frühzeitig in den Prozess einzubinden, um hierüber eine Entscheidungssicherheit von Seiten der Verwaltung zu erreichen, d.h. Vereinbarungen (auch wenn sie nicht vertraglich festgehalten werden) müssen verlässlich sein und dürfen nicht später durch entgegenstehende politische Entscheidung „gekippt“ werden.

Für die privaten Beteiligten an einer Kooperation ist es wichtig, einen Ansprechpartner bei der Kommune zu haben, der für das betreffende Projekt zuständig ist. Aufgabenüberschneidungen innerhalb der Verwaltung und unklare Kompetenzen wirken sich kooperationshemmend aus. Gerade im Rahmen von Kooperationen, die mehrere kommunale Aufgabenbereiche (z.B. Stadtplanung und -entwicklung, Wohnungswesen und Grundstückswirtschaft) betreffen, sind klare Aufgaben- und Kompetenzzuweisungen wichtig.

Ggf. ist es erforderlich, innerhalb der Verwaltung entsprechende Organisationsstrukturen zu schaffen, die ein einheitliches und abgestimmtes Auftreten der Verwaltung gegenüber den Privaten ermöglicht (z.B. Einrichten einer Stabsstelle oder eines verwaltungsinternen Arbeitskreises, der sich speziell mit Stadtumbaufragen beschäftigt und die Zielset-

zungen und die Vorgehensweise der Verwaltung intern koordiniert und steuert).²⁵

Klare vertragliche Vereinbarungen

Der Abschluss konkreter vertraglicher Vereinbarungen dient der Sicherheit aller beteiligten Akteure, da verbindlich festgehalten wird, was die einzelnen Beteiligten im Rahmen der Projektvorbereitung und -durchführung sowie auch im Hinblick auf die Finanzierung zu leisten haben.

Vertragliche Regelungen stellen darüber hinaus auch eine wesentliche Voraussetzung für eine zielgerichtete Steuerung und die Erfolgskontrolle dar, denn das Durchsetzen vergleichsweise unverbindlicher Vereinbarungen ist nicht ohne Weiteres möglich. So kann verhindert werden, dass Zielsetzungen nicht eingehalten werden und Projekte im späteren Verfahrensverlauf nicht vereinbarungsgemäß durchgeführt werden.

Vertragliche Vereinbarungen sollten auch einen Zeitrahmen (Realisierungs-/ Umsetzungszeiträume) enthalten, damit eine zügige Projektrealisierung gewährleistet wird.

Bei den Inhalten von vertraglichen Vereinbarungen sind die spezifischen Anforderungen zu beachten, die sich aus dem Kooperationsgrund ergeben. Der Detaillierungsgrad der vertraglichen Vereinbarungen ist entsprechend anzupassen, d.h. dort, wo Flexibilität im Handeln erforderlich ist, können sich detaillierte Regelungen kontraproduktiv auswirken, indem ständige und zeitaufwändige Anpassungen erforderlich sind.

Prüfung der Umsetzung der Kooperationsvereinbarungen

Die Kommune sollte nach Abschluss der Kooperation prüfen, ob die Vereinbarungen bzw. ver-

traglichen Regelungen (z.B. im Hinblick auf die Realisierung eines Projektes) von den Beteiligten durchgeführt werden. Es kann angebracht sein, dieses „Controlling“ bereits während des laufenden Kooperationsprozesses durchzuführen, wenn eine (Teil-) Realisierung parallel zum Kooperationsprozess stattfindet.

Abschließend sind die Empfehlungen, die seitens der Praxis im Hinblick auf Kooperationen beim Stadtumbau gegeben werden, zusammenfassend dargestellt:

- Frühzeitiger Kooperationsbeginn
- Stufenweises Vorgehen
- Zielangepasste Organisation des Kooperationsprozesses
- Klare Ziel- und Aufgabendefinition
- Abgleich verschiedener Interessen
- Personenkontinuität
- Klare Aufgaben- und Kompetenzverteilung
- Klare vertragliche Vereinbarungen
- Prüfung der Umsetzung der Kooperationsvereinbarungen

V INSTRUMENTE DER KOOPERATIVEN PROJEKTENTWICKLUNG BEIM STADTUMBAU

1 VORBEMERKUNG

Die sich verändernden Rahmenbedingungen der Stadtentwicklungsplanung erfordern veränderte städtebauliche Leitbilder und neue Handlungsformen. Stadtentwicklung war bislang immer durch ein Wachstum gekennzeichnet – Rückgang und Schrumpfung wurden (und werden auch heute noch vielfach) mit negativen Vorzeichen besetzt und als Ergebnis von Fehlplanungen betrachtet, die es zu korrigieren gilt.

Die Erkenntnis, dass Stagnations- und Schrumpfungsprozesse aber lediglich bedingt aufzuhalten sind und in vielen Bereichen außerhalb des Einwirkungsbereiches der Kommunen liegen, erfordert einen veränderten Umgang mit der Stadtumbauthematik. Stadtumbau stellt einen gesamtstädtischen Prozess dar, der nur dann erfolgreich verlaufen kann, wenn nicht nur einzelne Teilaspekte berücksichtigt werden, sondern umfassende Konzepte erarbeitet werden.

Der Einsatz bauplanungsrechtlicher Instrumente für Aufwertungsmaßnahmen ist kein Neuland für die meisten Kommunen. Stadtumbau ist jedoch häufig auch mit Rückbau oder mit Wertverlusten verbunden, da Baurechte im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen eher reduziert als erhöht werden. Hiermit verbunden entstehen neue Anforderungen an das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts bzw. dieses Instrumentarium muss im Rahmen des Stadtumbaus unter veränderten Vorzeichen eingesetzt werden.

Zur Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen sind – wie für andere Planungen auch – informelle oder formelle Instrumente erforderlich. Im Einzelfall kann es für die Kommunen erforderlich sein, ein hoheitliches In-

strumentarium zur Verfügung zu haben, wenn freiwillige Kooperation nicht in ausreichendem Umfang zum gewünschten Ergebnis führt.

Eine Umfrage bei zahlreichen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften²⁶ hat gezeigt, dass grundsätzlich das gesamte Spektrum von Planungsinstrumenten beim Stadtumbau zum Einsatz kommen kann.

Das Kapitel V zeigt einen Überblick über das Instrumentarium des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts sowie auch informeller Planungen, die zur Vorbereitung und Umsetzung von Stadtumbaukonzepten dienen. Hierbei erfolgt ein Bezug zu den „alten“ Planungsinstrumenten, da es im Hinblick auf die Instrumente nach der Novellierung des Baugesetzbuches noch keine Erfahrungswerte gibt. Was sich diesbezüglich für den Stadtumbau verändert hat, wird jedoch in Kapitel V thematisiert.

Die Instrumente werden dann bezogen auf die Stadtumbautypen bzw. die hiermit verbundenen Maßnahmeschwerpunkte auf ihre Anwendungsmöglichkeiten untersucht. Rechtliche Detailfragen können hierbei jedoch nicht abschließend geklärt werden. Es werden jedoch grundsätzliche Empfehlungen zum Umgang mit den einzelnen Instrumenten gegeben.

2 INFORMELLE INSTRUMENTE

2.1 Grundsätzliches zu informellen Instrumenten

Informelle Instrumente unterliegen keinen gesetzlichen Regelungen. Es gibt daher auch keine verbindlichen Vorschriften hinsichtlich ihrer Inhalte und formalen Durchführung. Ein wesentlicher Vorteil solcher informeller Instrumente ist da-

her eine weitestgehende Unabhängigkeit in Inhalten und Durchführung. Andererseits erlangen die in diesem Rahmen erzielten Ergebnisse aber auch keine direkte Verbindlichkeit und erzielen keine unmittelbare (Außen-)Wirkung. Allenfalls durch eine Selbstbindung des Stadt- oder Gemeinderates kann in gewissem Umfang (d.h. verwaltungsintern) eine Verbindlichkeit der Ergebnisse erreicht werden.

Informelle Instrumente finden sich in der Stadt- und Regionalplanung auf allen Ebenen. Sie sind häufig notwendige Voraussetzung, um die Ebene der konkreten Planung in räumlich und sachlich übergeordnete Zusammenhänge einzubinden.

Informelle Planungsinstrumente ersetzen die formellen Instrumente nicht, sondern ergänzen sie, denn die Realisierung der Planung erfordert meist ein formelles Planungsinstrument, wie z.B. den Bebauungsplan. In der Regel dienen informelle Planungen somit der Vorbereitung konkreter Planungen, z.B. durch die Erstellung eines Rahmenplans als Vorstufe des späteren rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder durch ein Stadt- oder Stadtteilentwicklungskonzept, auf dessen Grundlage später die Detailplanungen erarbeitet werden.

Informelle Instrumente sind z.B.:

- Rahmenplan
- Stadt (-teil) entwicklungs-konzept
- Wohnungswirtschaftskonzept
- Stadtumbaukonzept

2.2 Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von informellen Instrumenten

Grundlage des Stadtumbaus – zumindest soweit es sich nicht um isolierte Einzelmaßnahmen handelt, sondern um gesamtstädtische

oder stadtteilbezogene Ansätze – sind in der Praxis meist informelle Planungen. Die Kommunen erarbeiten Konzepte, die die Grundlage der konkreten Stadtumbaumaßnahmen bilden. Es werden hierbei die rechtlichen und planerischen Grundlagen festgelegt, an denen sich die einzelnen konkreten Projekte orientieren (i.S.e. Rahmenplanung). Solche informellen Planungen zur Vorbereitung des Stadtumbaus sind erforderlich, da die Rahmenbedingungen, die einen Stadtumbau als Handlungsstrategie erfordern, selten auf kleinteilige städtische Bereiche begrenzt sind, sondern i.d.R. Probleme mit gesamtstädtischem Bezug zu lösen sind, auch wenn diese sich nicht in allen räumlichen Bereichen der Stadt gleichermaßen auswirken (z.B. Abwanderungstendenzen der Bevölkerung).

Informelle Instrumente können im Rahmen des Stadtumbaus auf verschiedensten Ebenen und in verschiedensten Handlungsbereichen eingesetzt werden. Meist kommen sie jedoch in Form von Stadtumbaukonzepten (auf gesamtstädtischer Ebene) und Rahmenplanungen (auf Stadtteilebene) zum Tragen.

Ein Beispiel für eine informelle Planung mit gesamtstädtischem Bezug sind integrierte Konzepte bzw. Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte. Diese informellen Planungsinstrumente des Stadtumbaus umfassen insbesondere folgende Bestandteile:²⁷

Erarbeitung der planerischen Grundlagen

Die Basis zur Bestimmung der eigentlichen Handlungsfelder und für die Festlegung von Leitbildern und Zielen ist die Problemanalyse. Zu solchen planerischen Grundlagen gehören beispielsweise Wohnungsbedarfsprognosen, die in der Praxis eine wichtige Grundlage darstellen für

- die Einschätzung künftiger Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt,

- die Gründe für diese Entwicklungen und
- Ansatzpunkte für mögliche Handlungskonzepte.

Bestimmung neuer Leitbilder und Ziele der Stadtentwicklung

Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen (Bevölkerungsrückgang und Altersentwicklung verbunden mit quantitativen und qualitativen Nachfrageveränderungen auf dem Wohnungsmarkt) sind neue Leitbilder und Ziele der Stadtentwicklung erforderlich, die sich nicht mehr an Wachstum orientieren, sondern vielmehr an Bestandsentwicklung und Aufwertung, ggf. sogar an einem Rückbau von Bausubstanz und Infrastruktur.

Festlegungen von sachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkten

Die Aufgabe des Stadtumbaus ist insgesamt sehr umfassend. Gleichzeitig müssen begrenzte Ressourcen (bezüglich der Finanzen und bezüglich des Personals) berücksichtigt werden, so dass eine umfassende und sich auf alle Bereiche des Stadtumbaus erstreckende Vorgehensweise in der Praxis nicht realistisch ist. Es ist daher erforderlich, dass inhaltliche und/oder räumliche Handlungsschwerpunkte festgelegt werden, für die zunächst Konzepte entwickelt werden, während für andere Bereiche vollständig bzw. zumindest auf längerfristige Sicht auf Stadtumbaukonzepte verzichtet wird.

Ein solcher Verzicht kann im Einzelfall deshalb erforderlich werden, weil die einzusetzenden Mittel insgesamt beschränkt sind oder der erforderliche Mitteleinsatz in bestimmten Gebieten in keinem ausreichenden Verhältnis zum erzielten Nutzen steht oder in gleichem Umfang eingesetzte Mittel an anderer Stelle zu wesentlich besseren Ergebnissen führen.

Solche Einschränkungen sind vor allem in solchen Kommunen erforderlich, die umfangreich von Stadtumbauproblemen betroffen sind.

In den westdeutschen Kommunen dürften vergleichbare Einschränkungen allenfalls in Ausnahmefällen zum Tragen kommen. Die Finanzlage der meisten Kommunen wirkt sich jedoch auch in westdeutschen Kommunen in der Form aus, dass nicht alle aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wünschenswerten und sinnvollen Projekte tatsächlich auch umgesetzt werden können.

Planung, Abstimmung und zeitliche Einordnung konkreter Maßnahmen auf Stadtteilebene

Stadtumbaukonzepte auf gesamtstädtischer oder Stadtteilebene dienen als Vorbereitung für konkrete Stadtumbaumaßnahmen. Hierauf aufbauend können die konkreten Maßnahmen zum Stadtumbau festgelegt werden. Gleichzeitig kann eine inhaltliche, zeitliche und finanzierungsbezogene Abstimmung der Einzelprojekte untereinander erfolgen.

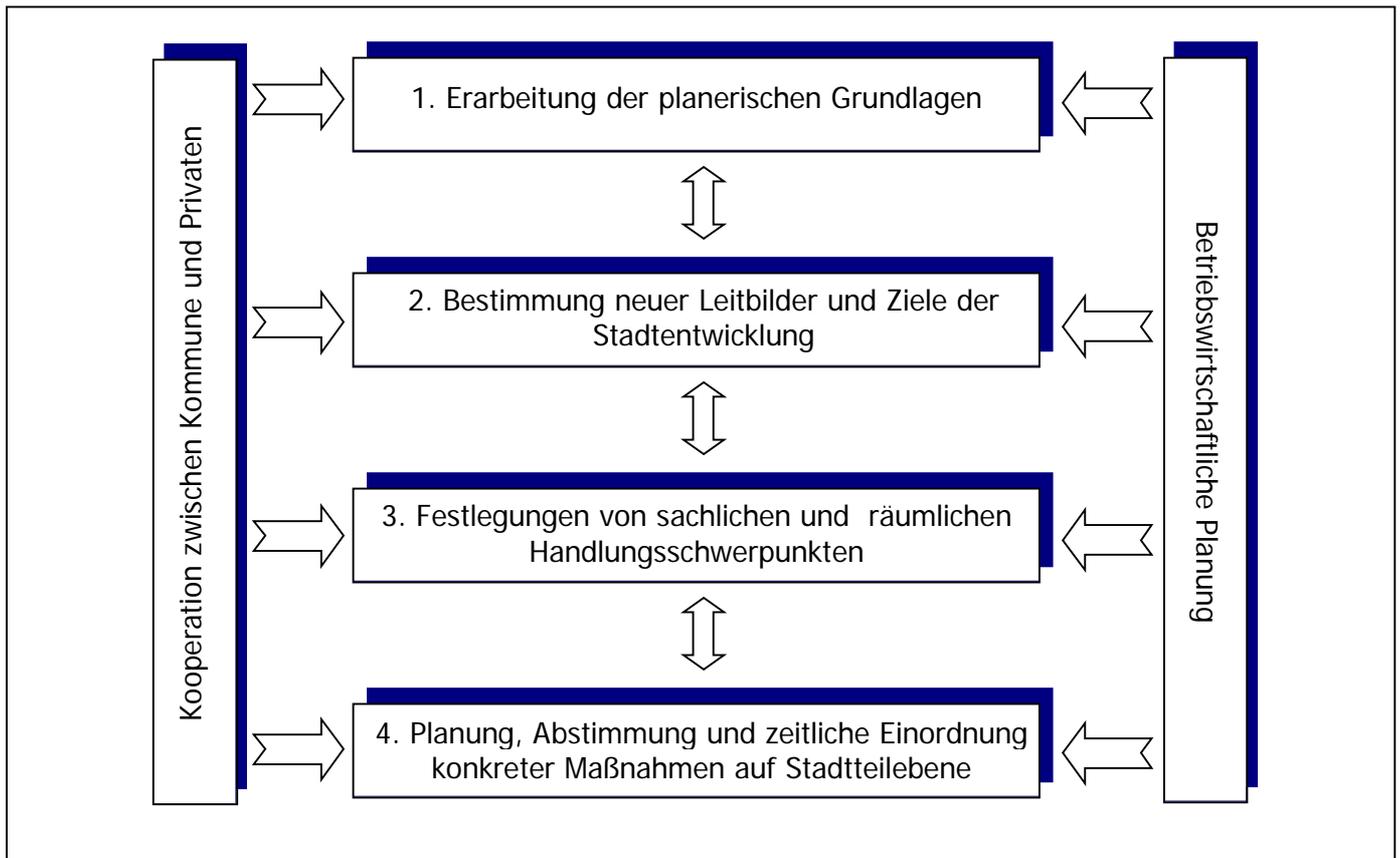
Kooperationen zwischen Kommune und Privaten

Eine Kooperation der beteiligten Stadtumbauakteure kann bereits im Stadium der informellen Planung erfolgen. Die frühzeitige Einbeziehung vor allem größerer Wohnungseigentümer ist vorteilhaft, um eine Grundzustimmung der Beteiligten zu den wesentlichen Fragen des Stadtumbaus zu erzielen (vgl. hierzu insbesondere auch die Ausführungen in Kapitel IV.2.4.3 zum stufenweisen Vorgehen bei Kooperationsprozessen,

- Um die Interessen der einzelnen Akteure zu bestimmen,
- Um gemeinsame Ziele zu erarbeiten,
- Um nicht zielkonforme Planungen Einzelner zu vermeiden und
- um Sorge dafür zu tragen, dass die Stadtumbauprojekte von allen Beteiligten getragen und umgesetzt werden.

Betriebswirtschaftliche Planung
Betriebswirtschaftliche Planungen und Überlegungen stellen ein Bindeglied zwischen dem städtebaulichen Teil eines Stadtumbaukon-

Abbildung 14: Inhaltliche Bestandteile von integrierten Stadtumbaukonzepten



zeptes und dem wohnungswirtschaftlichen Teil dar und sind v.a. dann notwendig, wenn Wohnungsbaugesellschaften umfassend vom Stadtumbau betroffen sind. Bislang ist davon auszugehen, dass Unternehmenssanierungskonzepte im Rahmen des Stadtumbaus vorzugsweise in den ostdeutschen Bundesländern erforderlich sind und in den westdeutschen Kommunen eine Ausnahme darstellen werden. Das Herausarbeiten von betriebswirtschaftlichen Abhängigkeiten einzelner Wohnungsbaugesellschaften untereinander kann jedoch auch in westdeutschen Kommunen zu einem wichtigen Aspekt des Stadtumbaus gehören. Einerseits wird hierdurch das Erfordernis zur Kooperation deutlich gemacht, andererseits können hierbei auch die Grundlagen für einen angemessenen Lastenausgleich geschaffen werden. Betriebswirtschaftliche Planungen betreffen aber nicht nur die Struktur einer Wohnungsbaugesellschaft, son-

dern beziehen sich auch auf die kostenmäßige Prüfung von Stadtumbaumaßnahmen (z.B. die Kosten von Rückbau/ Teilrückbau).

In Abbildung 14 sind die wesentlichen inhaltlichen Bestandteile integrierter Stadtumbaukonzepte zusammengefasst dargestellt.

Den grundsätzlichen Aufbau eines Stadtumbaukonzeptes zeigt Abbildung 15.

Die Details der einzelnen inhaltlichen Bestandteile von Stadtumbaukonzepten und deren Umfang sind abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Problemstellung vor Ort, insbesondere:

- Größe der Stadt,
- Einwohnerentwicklung,
- spezifische Problematik (z.B. Leerstand, qualitative Mängel der Bausubstanz, großflächigere oder räumlich begrenzte Mängel),

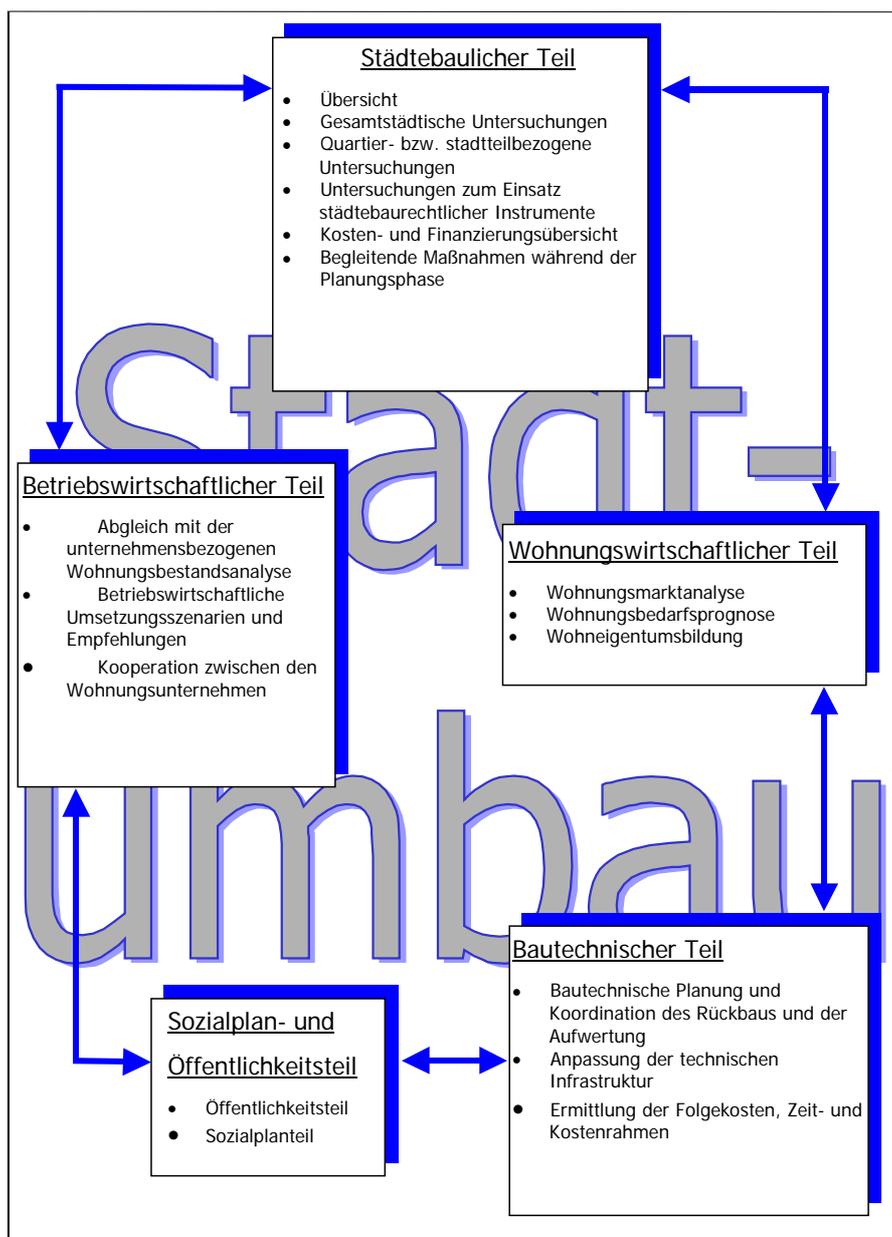
- Betroffenheit und wirtschaftliche Substanz örtlicher Wohnungsbaugesellschaften und
- Kooperationsbereitschaft der Betroffenen.

Stadtumbaukonzepte können daher durchaus weitere als die hier aufgeführten Inhalte umfassen bzw. die einzelnen Bausteine von Stadtumbaukonzepten können detaillierter oder weniger detailliert ausfallen oder auch abweichende inhaltliche Schwerpunkte setzen.

Die einzelnen Bausteine, die bei der Erarbeitung von Stadtumbaukonzepten relevant sind, sind nicht unabhängig voneinander zu betrachten, sondern sie greifen ineinander über und bauen teilweise aufeinander auf.

Wegen der Komplexität der Gesamtproblematik kann es hierbei sinnvoll sein, Stadtumbaukonzepte in fachspezifische Bereiche zu gliedern (städtebaulicher, woh-

Abbildung 15: Aufbau eines Stadtumbaukonzeptes



Nach http://www.staedtebau-recht.de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_teil1.doc

nungswirtschaftlicher, betriebswirtschaftlicher, bautechnischer und auf die Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung bezogener Bereich).

Das Ineinandergreifen dieser einzelnen Planungsbestandteile ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung des Stadtumbaus, wobei die einzelnen Bereiche gegeneinander abgegrenzt werden sollten, damit es nicht zu Überschneidungen kommt.²⁸

3 FORMELLE INSTRUMENTE

3.1 Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts

3.1.1 Grundsätzliches zu Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts

Als Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts kommen zur Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen insbesondere folgende in Frage:

- Bebauungsplan nach §§ 8 ff. BauGB,

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
- Umlegung nach §§ 45 ff. sowie
- Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB

Ob das Instrumentarium des allgemeinen Städtebaurechts bei Stadtumbaumaßnahmen zum Einsatz kommen kann, ist von den spezifischen Gegebenheiten im Einzelfall abhängig.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (geregelt in §§ 8-10 BauGB) enthält rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und stellt die Grundlage für den Vollzug des Baugesetzbuches dar. Regelungen zur baulichen oder sonstigen Nutzung, die auch Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans betreffen, finden sich in §§ 29 ff. BauGB. Er wird von der Stadt als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Er regelt die baulichen oder sonstigen Nutzung von Grundstücken im Stadtgebiet. Seine Inhalte sind in § 9 BauGB abschließend festgelegt. Der Bebauungsplan selbst ist eine reine Angebotsplanung. Auf die Realisierung der Planung hat die Kommune mit diesem Instrument keinen Einfluss. Der Bebauungsplan ist jedoch Voraussetzung für den Einsatz von planverwirklichenden und -sichernden Instrumenten (Vorkaufsrechte, Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilungsgenehmigung, Bau-, Pflanz- und Abbruchgebote, Umlegung, Grenzregelung, Enteignung und Erschließung). Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann in Abweichung hiervon auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan enteignet werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können keine Regelungen zur Finanzierung der Entwicklungskosten getroffen werden. Die Stadt kann lediglich die Kosten für Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB erheben (hinzu kommen gem. § 127 Abs. 4 BauGB die Abgaben für weitere Anlagen, ins-

besondere Abwasserableitung, Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser). Welche Erschließungskosten im Einzelnen beitragsfähig sind, regelt §127 ff. BauGB. Beitragsfähig sind nicht 100% der Kosten; die Stadt hat gem. §129 Abs.1 Satz 3 BauGB mind. 10% der Kosten selbst zu tragen. Für Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §1a Abs. 3 BauGB ist die Kostenerstattung in §§135a-c BauGB geregelt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist ein Kooperationsmodell zwischen Kommune und Investor. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein bestimmtes Vorhaben, das der Investor realisieren will. Der VEP ist ein Unterfall des Bebauungsplanes – keine gesonderte Satzung neben dem B-Plan. Es gibt Unterschiede zum B-Plan, u.a. keine Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und BauNVO. Die Initiative zur Planung geht vom Investor aus. Demnach besteht also eine Umsetzungsorientierung (anders als beim Bebauungsplan, der einen reinen Angebotsplan darstellt).

Der Vorhabenträger erarbeitet die städtebauliche Planung und verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag dazu, die Planung zu realisieren und die Erschließungs- und Planungskosten zu tragen. Hoheitliche Aufgaben darf die Kommune jedoch nicht auf den Investor übertragen. Werden vereinbarte Fristen nicht eingehalten, wird das geschaffene Planungsrecht an die Kommune „zurückgegeben“.

Der Durchführungsvertrag ist eine Form des öffentlich-rechtlichen Vertrages; er stellt insoweit einen städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 11 Abs. 4 BauGB dar.²⁹

Amtliche Umlegung

Die amtliche Umlegung (geregelt in §§ 45 ff. BauGB) dient der Neuordnung von bebauten und unbebauten Grundstücken, so dass nach Lage, Form und Größe für die Bebauung oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Eine Umlegung kann sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) als auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) durchgeführt werden. Das Umlegungsverfahren kann gem. § 45 Abs. 2 BauGB auch dann eingeleitet werden, wenn noch kein Bebauungsplan aufgestellt ist.

Grundsätzlich lassen sich die folgenden Arten der Umlegung unterscheiden:³⁰

- Neuerschließungsumlegung
- Ergänzungsumlegung
- Neuordnungsumlegung
- Sanierungsumlegung
- Allgemeine städtebauliche Landumlegung

Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses gem. § 47 BauGB ist auch ein Vorkaufsrecht für die Kommune nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB begründet. Zusammen mit der Verfügungs- und Veränderungsperre dient das Vorkaufsrecht der Sicherung der Durchführbarkeit der Umlegung.

Die amtliche Umlegung führt in der Praxis zur Verfahrensbeschleunigung bei Bebauungsplanverfahren. Die umlegungsbedingte Wertsteigerung von Bauland dient zur (zumindest teilweisen) Finanzierung der Gesamtmaßnahme.

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens können auch städtebauliche Verträge, z.B. Folgekostenverträge zur Finanzierung bestimmter Kosten zwischen der Stadt und den Eigentümern geschlossen werden.

Enteignung

Das Instrument der Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB dient primär der Planverwirklichung. Die Enteignungszwecke gem. § 85 Abs. 1 BauGB betreffen u.a. die Verwirklichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie auch die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und die städtebaulichen Gebote (genauer: Baugebot nach § 176 BauGB) (vgl. auch Kapitel V 3).

Neben dem Eigentum an Grundstücken können auch die Rechte an einem Grundstück entzogen oder belastet werden.

Die Anwendung des Enteignungsrechts ist an spezifische Anwendungsvoraussetzungen geknüpft (§ 87 BauGB), da sie in die verfassungsmäßigen Eigentumsrechte eingreift. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung sind in § 87 BauGB festgelegt. Das Wohl der Allgemeinheit ist unabdingbare Voraussetzung für eine Enteignung. Außerdem darf der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreichbar sein.

3.1.1 Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts

Die Anwendung des allgemeinen Städtebaurechts auf Stadtumbaumaßnahmen ist grundsätzlich gegeben. Das zeigen auch die Ergebnisse der Umfrage bei nordrhein-westfälischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften. Bei den Kommunen kommt bei etwa 50 % der Stadtumbauprojekte das allgemeine Städtebaurecht zum Einsatz (vgl. hierzu die Ergebnisse der Umfrage in Kapitel III).

Umfassende Möglichkeiten zur Realisierung des Stadtumbaus beinhalten die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts nicht, so dass sie entweder nur Teilaspekte abdecken oder nur im Zu-

sammenhang mit anderen Instrumenten (z.B. mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts) ausreichende Wirksamkeit entfalten.

Bei der Prüfung, in welchen Bereichen die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts beim Stadtumbau Anwendung finden können, sind die Maßnahmeschwerpunkte (vgl. auch Kapitel V.2 und Abbildung 1):

- „Erhaltung (einschließlich Modernisierung, Instandsetzung und Aufwertung)“ und
 - „Umstrukturierung durch Abriss/Rückbau“
- im Hinblick auf ihre spezifischen Anforderungen an das Instrumentarium zu prüfen.

3.1.1.1 Bebauungsplan

Der **Bebauungsplan** hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Durchsetzung der Maßnahmeschwerpunkte „Erhaltung“ und „Umstrukturierung“ (vgl. Kapitel II.2).

Der Bebauungsplan hat keine direkte Einflussmöglichkeit auf das Ziel der Erhaltung von Wohnquartieren im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Der Bebauungsplan stellt kein Rechtsinstrument dar, mit dem die Kommune Einfluss auf die Erhaltung von Bausubstanz nehmen kann.

In Bezug auf den Maßnahmebestandteil „qualitative Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Wohnumfeld und Infrastruktur“ gibt es dagegen durchaus Einsatzmöglichkeiten für den Bebauungsplan. Insbesondere durch die Festsetzung bestimmter baulicher (oder nichtbaulicher) Nutzungen kann der Bebauungsplan die rechtlichen Grundlagen für die Umsetzung von Zielen des Stadtumbaus leisten. Die Kommune hat jedoch über das Instrument des Bebauungsplan keinen Einfluss darauf, dass die Planung tatsächlich umgesetzt wird. Zur Durchsetzung entsprechender Ziele sind daher zusätzli-

che Instrumente (z.B. vertragliche Vereinbarungen) erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem alleinigen Ziel des Abbruchs von Gebäuden im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen ist zumindest als problematisch anzusehen. Verbindliche Festsetzungen von Abbruchmaßnahmen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich. Eine solche Festsetzung sieht § 9 Abs. 1 BauGB, der die Inhalte des Bebauungsplanes abschließend regelt, nicht vor.

Der Bebauungsplan hat demnach keine direkten Festsetzungsmöglichkeiten, die einen Abbruch von Gebäuden ermöglichen würden. Er kann hier allenfalls im Zusammenhang mit den städtebaulichen Geboten von Bedeutung sein (z.B. mit der Anordnung eines Rückbaugesbotes für eine Anlage, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht). Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Rückbaugesbot im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan resultieren jedoch nicht aus der Stadtumbauproblematik, sondern aus dem Bebauungsplan selbst bzw. dessen Umsetzung.

Wird ein Bebauungsplan in einem Bestandsgebiet aufgestellt, so besteht allerdings die Möglichkeit, den Abbruch nicht verbindlich festgesetzt sondern zu beseitigender Gebäude kenntlich zu machen. Voraussetzung für den Erlass eines Abbruchgebotes ist dann allerdings nicht die Kenntlichmachung im Bebauungsplan, sondern die Nicht-Festsetzung der Gebäude, wodurch ein Widerspruch zu den positiven Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht.³¹

Auch hier wiederum wirkt der Bebauungsplan im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Gebot, das dann allerdings auf der Basis des Bebauungsplanes zur Anwendung kommen kann.

Der Bebauungsplan hat insofern aber dennoch eine Bedeutung im Rahmen von Rückbaumaßnah-

men, wie in ihm die Folgenutzung festgesetzt werden kann. So kann der Bebauungsplan beispielsweise auf einer Fläche, auf der zur Zeit noch Baurecht besteht, eine Grünfläche festsetzen, um zu verhindern, dass nach einem Abbruch des Gebäudes erneut eine Bebauung erfolgen könnte. Zu beachten ist hierbei allerdings das Planungsschadensrecht im Zusammenhang mit der Aufhebung von Baurechten §§ 39 ff. BauGB (insbesondere § 42). Gleichzeitig können die abzureißenden Gebäude im Bebauungsplan (unverbindlich) kenntlich gemacht werden. Hieraus allein kann der Eigentümer noch keine Entschädigungsansprüche ableiten, da diese Kenntlichmachung keinen verbindlichen Charakter hat.³²

Der Bebauungsplan wird in der Praxis im Rahmen von Rückbaumaßnahmen aber nicht immer zur Festsetzung nichtbaulicher Nutzungen als Folgenutzungen abzureißender Gebäude angewendet, sondern kann ebenso bauliche Folgenutzungen festsetzen, die den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen und nachfragegerecht sind. So werden nach dem Rückbau von Geschosswohnungsbauten vielfach Einfamilienhäuser auf den freiwerdenden Flächen errichtet. Die rechtliche Grundlage hierfür schafft dann meist ein Bebauungsplan.

Zur Sicherung der Planungsabsichten während der Planaufstellung kann das Instrument der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zum Tragen kommen. Hierdurch kann verhindert werden, dass Vorhaben realisiert werden, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (z.B. eine erneute bauliche Nachfolgenutzung).

3.1.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** kann dann zum Einsatz kommen, wenn ein Vorhabenträger (Investor) eine konkrete Pla-

nungsabsicht hat. In der Praxis ist dies meist dann der Fall, wenn die Bebauung einer Fläche erfolgen soll. Dies kann auch im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen stehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich vom Bebauungsplan vor allem durch seine Festsetzungsmöglichkeiten, die über die Regelungen der Inhalte des Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehen, und durch die Möglichkeit, weitreichendere vertragliche Regelungen abzuschließen (wie auch bei städtebaulichen Verträgen). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zudem umsetzungsorientiert, d.h. Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Kommune und Vorhabenträger ist auch die Umsetzung der Planung innerhalb eines festgelegten Zeitraumes.

Die grundsätzlichen Anwendungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen des Stadtumbaus sind mit denen des klassischen Bebauungsplanes durchaus vergleichbar. Vorteil gegenüber dem Bebauungsplan ist jedoch, dass weitergehende Regelungsmöglichkeiten bestehen. So kann beispielweise der Abriss eines Gebäudes und die Nachfolgenutzung verbindlich bestimmt werden.

Kennzeichen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aber immer, dass die Initiative zur Planung vom Vorhabenträger ausgeht. Die Kommune hat daher keine Initiativmöglichkeiten zum Handeln in Problemgebieten des Stadtumbaus.

3.1.1.3 Umlegung

Maßnahmen der Bodenordnung, so auch die **Umlegung**, spielen beim Stadtumbau weitgehend eine untergeordnete Rolle. Es sind allerdings bestimmte Anwendungsbereiche denkbar, die im Zusammenhang mit der Neugestaltung zusammenhängender Gebiete stehen. Die Umlegung kann daher

beide Maßnahmenschwerpunkte, d.h. „Erhaltung“ und „Umstrukturierung“ betreffen, sofern diese mit bodenordnerischen Maßnahmen verbunden sind.

Im Bereich der des Maßnahmenschwerpunktes „Erhaltung“ kann eine Neuordnungsumlegung oder eine Sanierungsumlegung zum Tragen kommen, wenn bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sind, um

- Nutzungen zu entflechten,
- Grundstücksverhältnisse anzupassen oder
- Verkehrsverbesserungen zu erzielen.

Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen gibt es ebenfalls Anwendungsbereiche für eine amtliche Umlegung. Hier kommen neben einer Neuordnungsumlegung vor allem die Neuordnungs- bzw. Ergänzungsumlegung in Betracht, wenn ein Gebiet in großen Teilen oder vollständig abgerissen wird und für die Neuplanung eine Umlegung erforderlich ist. Aufgaben der Umlegung sind dann v.a.

- die Anpassung der Grundstücksgrößen und –zuschnitte an die neuen Bedürfnisse (z.B. geänderte Nutzungen wie Einfamilienhausbebauung statt Geschosswohnungsbau) und
- die Bereitstellung von Grün- und Erschließungsflächen im Rahmen geänderter Ansprüche.

In der Praxis ist aber davon auszugehen, dass die amtlichen Verfahren an Bedeutung verlieren und eher freiwillige Vereinbarungen getroffen werden. Dies liegt im Wesen des Stadtumbaus begründet, der mehr als andere Planungsverfahren auf Freiwilligkeit, Kooperation und frühzeitigen Interessenausgleich angewiesen ist.

Auch wenn freiwilligen vertraglichen Vereinbarungen soweit möglich der Vorzug gegeben wird, so sind die Vorteile amtlicher Verfahren in den Abwägungsprozess zur Wahl des geeigneten Instrumentes einzubeziehen.

Als Vorteil eines amtlichen Verfahrens kann sich z.B. die Befreiung von der Grunderwerbsteuer erweisen. Eine Abweichung von den strengen Verteilungsmaßstäben der Umlegung ist gem. § 56 Abs. 2 BauGB zulässig (vorausgesetzt alle Beteiligten stimmen dem zu), so dass dies keinen Nachteil bei der Durchführung eines amtlichen Verfahrens darstellen muss.³³

3.1.1.4 Enteignung

Das Instrument der Enteignung kann bei allen Maßnahmeschwerpunkten im Rahmen des Stadtumbaus von Bedeutung sein. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich alle Eigentümer den Erfordernissen von Stadtumbaukonzepten unterordnen, so dass es in der Praxis immer wieder Fälle geben wird, in denen eine Enteignung erforderlich ist (sofern die Enteignungsvoraussetzungen gegeben sind).

Enteignungen können in verschiedenen, gesetzlich geregelten Fällen durchgeführt werden, die auch im Rahmen des Stadtumbaus relevant sein können. Enteignungen kommen hier v.a. aus zwingenden städtebaulichen Gründen (gem. § 88 BauGB) in Betracht. Zwingende städtebauliche Gründe liegen vor, wenn die Enteignung nach dem Inhalt des Bebauungsplanes oder zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen unaufschiebbar ist. Der räumliche und zeitliche Aspekt der Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen kommt insbesondere bei der Schließung von Baulücken oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen in Betracht.³⁴ Im Zusammenhang mit Stadtumbaugebieten ergeben sich Anwendungsbereiche v.a. in Bezug auf die mit erheblichen Leerständen verbundenen strukturellen Gefährdungen bestimmter Gebiete.

3.2 Instrumente des besonderen Städtebaurechts

3.2.1 Grundsätzliches zu Instrumenten des besonderen Städtebaurechts

Als Instrumente des besonderen Städtebaurechts können

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB,
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB sowie
- Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote nach §§ 172 ff. BauGB

zur Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen herangezogen werden. Hinzu kommen die Stadtumbaumaßnahmen, die im Zuge der Novellierung in das Baugesetzbuch aufgenommen wurden (§§ 171 a-d BauGB) / vgl. hierzu die näheren Erläuterungen in Kapitel V.4).

Ob das besondere Städtebaurecht als Stadtumbauinstrument eingesetzt werden kann, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist insbesondere wegen des Eingriffs in das Eigentum (vereinfachte Enteignungsmöglichkeiten bei Entwicklungsmaßnahmen) an spezifische, gesetzlich geregelte Anwendungsvoraussetzungen geknüpft. Dies gilt nicht für das Instrument der Stadtumbaumaßnahme, da es sich hier um ein Instrument handelt, das auf Freiwilligkeit und Konsensbildung ausgerichtet ist (vgl. auch Kapitel V.4.).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB) dienen der Behebung städtebaulicher Missstände. Mit der Behebung ist keine „Totalsanierung“ gemeint; ausreichend ist vielmehr eine nicht unerhebliche Verbesserung des Zustandes im Sinne einer Minderung der städtebaulichen Missstände.³⁵ Diese werden in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB näher bestimmt. Sie werden unterschieden nach der vorhandenen Bebauung oder sons-

tigen Beschaffenheit („Substanzschwächensanierung“):

- das Gebiet entspricht nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der dort lebenden und arbeitenden Menschen

Maßgeblich hierfür können beispielsweise die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen oder auch die Auswirkungen der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten sein.

sowie nach funktionalen Mängeln („Funktionsschwächensanierung“):

- das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen, erheblich beeinträchtigt.

Hierbei sind insbesondere der fließende und ruhende Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Versorgungsfunktion sowie die infrastrukturelle Erschließung, die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie Gemeinbedarfsanlagen zu berücksichtigen.

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung muss gem. § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse liegen.

Die Sanierungsmaßnahme wird von der Stadt als Satzung beschlossen (Sanierungssatzung, § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Neben dem „klassischen“ Sanierungsverfahren sieht das Baugesetzbuch gem. § 142 Abs. 4 auch die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vor, bei dem die Vorschriften des Dritten Abschnittes der sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) nicht anzuwenden sind und gleichzeitig die Genehmigungs-

pflcht nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist.

Die Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme erfolgt durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Der Ausgleichsbetrag wird aus der Differenz zwischen dem Anfangswert (sanierungsunbeeinflusst) und dem Endwert (nach Abschluss der Sanierung) ermittelt.

Die Regelungsbereiche der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Wertbestimmung und zum Ausgleichsbetrag sind in der Tabelle 3 dargestellt.

Ein wichtiger Bestandteil zur Umsetzung der Ziele und Zwecke einer Sanierungsmaßnahme sind die Ordnungs- und Baumaßnahmen gem. §§ 147 und 148 BauGB.

Ordnungsmaßnahmen sind:

- Bodenordnung,
- Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- Grundstücksfreilegung,
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- sonstige Maßnahmen, die notwendig für die Durchführung von Baumaßnahmen sind.

Zur Durchführung der Ordnungsmaßnahmen kann die Stadt einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abschließen (Durchführungsvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (vgl. zu städtebaulichen Verträgen Kapitel V.3.3.).

Die Durchführung der Baumaßnahmen obliegt dem Eigentümer. Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Modernisierung und Instandsetzung,
- Neubebauung und Ersatzbauten,
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben,
- Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (soweit sie auf den Grundstücken

Tabelle 3: *Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften zur Wertbestimmung und zum Ausgleichsbetrag (§§ 152-156a BauGB)*

Wertbestimmungsrecht (§ 153 BauGB i.V.m. §§ 26 Abs. 1, 27 WertV)	Ausgleichsbetragsrecht (§§ 154-156a BauGB i.V.m. § 28 WertV)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB) ▪ Preisprüfung (§ 153 Abs. 2, 145 Abs. 2 BauGB) ▪ Preisbindung für die Stadt und den Bedarfsträger (§ 153 Abs. 3 BauGB) ▪ Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB) ▪ Sonderregelungen bei Sanierungsumlegungen (§ 153 Abs. 5 BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 BauGB) ▪ Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 BauGB) ▪ Entfallen des Ausgleichsbetrages (§ 155 Abs. 2 BauGB) ▪ Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages (§ 155 Abs. 3 BauGB) ▪ Überleitungsvorschriften (§ 156 BauGB) ▪ Überschussverteilung (§ 156a BauGB)

durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Bei der städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) werden Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde entweder erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt. Als Instrument des besonderen Städtebaurechts unterliegt die Entwicklungsmaßnahme spezifischen Anwendungsvoraussetzungen, die in § 165 Abs. 3 BauGB festgelegt sind.

Die Kommune beschließt die Entwicklungsmaßnahme als Satzung (§ 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB). Nach Rechtskraft der Entwicklungssatzung bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 169 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 144 BauGB der schriftlichen Genehmigung durch die Kommune. Die Finanzie-

rung der Entwicklungsmaßnahme erfolgt auch über die Differenz zwischen den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerten (vor Beginn der Entwicklungsmaßnahme) und den Bodenwerten nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (Neuordnungswerte). I.d.R. soll die Kommune die Grundstücke im Entwicklungsbereich zum Anfangswert kaufen und nach Abschluss der Maßnahme verkaufen und so die entwicklungsbedingten Wertsteigerungen zur Refinanzierung einsetzen. Dies ist aber auch ohne einen Ankauf der Grundstücke möglich, denn bei einem Verzicht auf einen Erwerb ist der Eigentümer gem. § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB dazu verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Kommune zu entrichten, der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. Das Modell der entwicklungsbedingten Wertsteigerungen ist aus Abbildung 16 ersichtlich.

Im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme ist auch die Einbindung der baulichen Umgebung grundsätzlich möglich. Hierbei ist kein Ortsteilerfordernis i.S.d. § 34 BauGB gegeben. Gemeint ist eine

Bebauung mit einem Bebauungszusammenhang, jedoch nicht unbedingt mit einer geschlossenen organischen Siedlungsstruktur. Im Zusammenhang bebaute Gebiete³⁶ können als Anpassungsgebiete i.S.d. § 170 BauGB als Bestandteil der Entwicklungssatzung förmlich festgelegt werden.

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Die Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff. BauGB dient der Erhaltung der Eigenart eines bestimmten Gebietes

- zum Schutz des Orts- oder Landschaftsbildes,
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
- bei städtebaulichen Umstrukturierungen.

Erhaltungsgebiete werden von der Gemeinde förmlich festgelegt - entweder in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung (Erhaltungssatzung). In der Satzung ist der Grund für die Festlegung des Erhaltungsgebietes anzugeben.

Erhaltungsgebiete können beispielsweise dann als Steuerungsinstrument der Stadt- und Ortserneuerung zum Einsatz kommen, wenn der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums nicht erforderlich ist.³⁷

Durch die Erhaltungssatzung wird ein gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt für bestimmte, im Gesetz festgelegte Vorhaben begründet. Genehmigungen sind für den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und in Fällen des Schutzes der städtebaulichen Gestalt des Gebietes auch für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich.

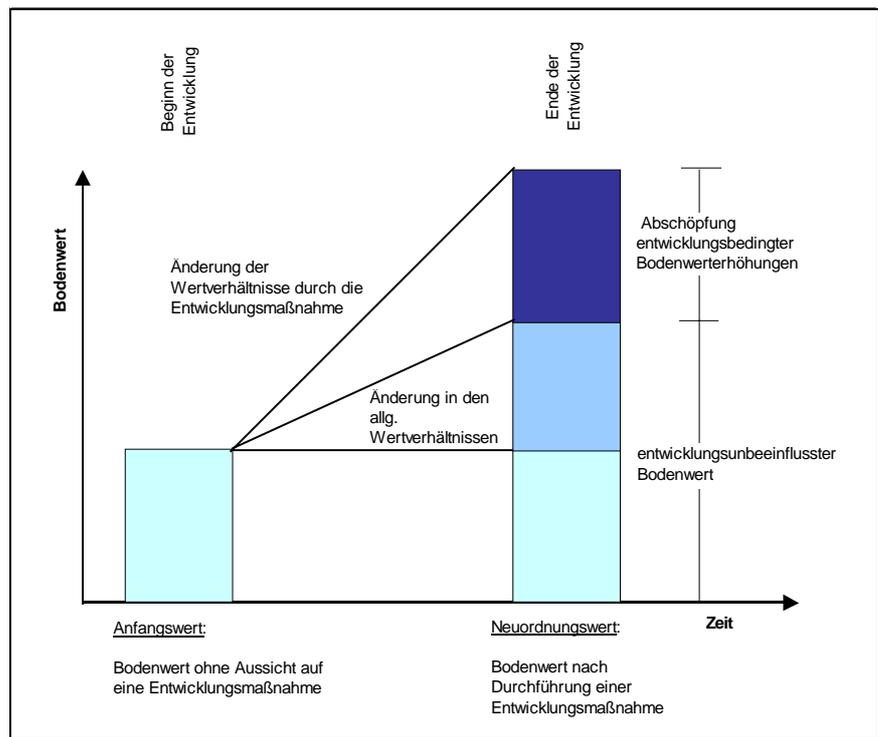
Die allgemeinen Voraussetzungen zur Anwendung städtebaulicher Gebote sind in § 175 BauGB geregelt. Hiernach dürfen städtebauliche Gebote nur zum Einsatz kommen, wenn ihre alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen.

Zu den städtebaulichen Geboten gehören

- Baugebot (§ 176 BauGB),
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB),
- Pflanzgebot (§ 178 BauGB) und
- Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB).

Baugebote (§ 176 BauGB) dienen dazu, in einem Bebauungsplangebiet oder in einem Gebiet nach § 34 BauGB dafür zu sorgen, dass ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut wird, eine bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird oder unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke im Innenbereich (Baulücken) bebaut oder entsprechend den baurechtlichen Vorschriften genutzt werden. Ein Baugebot kommt nur in Frage, wenn es für den Eigentümer auch wirtschaftlich zumutbar ist.

Abbildung 16: Modell entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen



Ein **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot** (§ 177 BauGB) dient der Erhaltung baulicher Substanz durch Modernisierung und Instandsetzung. Das Modernisierungsgebot dient hierbei der Beseitigung von Missständen, das Instandsetzungsgebot der Behebung der Mängel.

Missstände liegen insbesondere dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Mängel sind durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter gekennzeichnet, die eine bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage beeinträchtigen oder die das Straßen- oder Ortsbild beeinträchtigen oder wenn das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und eine Erhaltung wegen seiner städtebaulichen Bedeutung erreicht werden soll.

Das **Pflanzgebot** (§ 178 BauGB) dient der Realisierung von Festsetzung eines Bebauungsplanes zur Bepflanzung und kommt u.a.

als Maßnahme zur Durchsetzung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB in Betracht.

Mit dem **Rückbau- und Entsiegelungsgebot** (§ 179 BauGB) kann die Gemeinde einen Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt wird. Voraussetzung ist, dass die bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht und eine Anpassung nicht möglich ist oder dass Missstände oder Mängel i.S.d. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorhanden sind, die durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht zu beheben sind.

3.2.2 Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts

In Nordrhein-Westfalen findet das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts bislang für Stadt-

umbaumaßnahmen nur vereinzelt Anwendung, in den ostdeutschen Kommunen ist es dagegen häufiger zu finden. Allerdings werden spezifische – auf den Stadtumbau zugeschnittene – Regelungen zusätzlich vertraglich gesichert (i.d.R. über städtebauliche Verträge). Dies ist v.a. dann erforderlich, wenn Verzicht auf Entschädigungszahlungen oder die Ausübung von Baurechten festgelegt werden sollen. Die Umfrage bei nordrhein-westfälischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften hat gezeigt, dass das besondere Städtebaurecht bei Stadtumbaumaßnahmen bislang kaum eingesetzt wird.

Die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts und freiwillige vertragliche Vereinbarungen werden noch sehr viel häufiger eingesetzt (vgl. zu den Ergebnissen der Umfrage Kapitel III sowie zum Einsatz bauplanungsrechtlicher Instrumente beim Stadtumbau). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Stadtumbauthema in den westlichen Bundesländern noch relativ neu ist und es sich bei Stadtumbauprojekten eher um Einzelprojekte handelt. Umfassende Konzepte für den Stadtumbau wie in den Kommunen der ostdeutschen Bundesländer gibt es bislang praktisch nicht. Zudem ordnen die Kommunen Gebiete, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, i.d.R. nicht der Stadtumbauthematik zu.

Bei der Prüfung, in welchen Bereichen die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts beim Stadtumbau Anwendung finden können, sind die Maßnahmeschwerpunkte (vgl. auch Kapitel II.2. und Abbildung 1)

- „Erhaltung (einschließlich Modernisierung, Instandsetzung und Aufwertung)“ und
- „Umstrukturierung durch Abriss/Rückbau“

im Hinblick auf ihre spezifischen Anforderungen an das Instrumentarium zu prüfen.

Die Rahmenbedingungen, die das Erfordernis des Stadtumbaus auslösen, wie auch die Wirkungen, die mit dem Stadtumbau verbunden sind, sind allenfalls in Teilaspekten, aber nicht in vollem Umfang durch das besondere Städtebaurecht zu lösen. Hiergegen sprechen allein schon die mit dem Stadtumbau häufig einhergehenden Bodenwertveränderungen, d.h. zumindest in Teilbereichen treten Wertverluste ein, die im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen in der Form bislang nicht zu bewältigen waren. Dies führte letztlich auch dazu, dass im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 die „Stadtumbaugebiete“ als ein neues Instrument in das besondere Städtebaurecht eingeführt wurde (vgl. hierzu Kapitel V.4).

3.2.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme trifft von ihren Aufgaben und Zielsetzungen die Problematik des Stadtumbaus in weiten Teilen (vgl. Kapitel V.3.2.2.1). Die Steuerungsmöglichkeiten, die mit Sanierungsmaßnahmen verbunden sind, können auch auf Stadtumbaumaßnahmen angewendet werden.

Die Anwendbarkeit des Rechts der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist sowohl für den Maßnahmeschwerpunkt „Erhaltung“ mit seinem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wie auch für den Maßnahmeschwerpunkt „Umstrukturierung“ verbunden mit der Leerstandsproblematik und den Rückbauerfordernissen gegeben.

Das Sanierungsrecht ist zwar relativ flexibel und kann – je nach spezifischen Voraussetzungen – im vollen oder vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Anwendung des Sanierungsrechts bei Stadtumbaumaßnahmen müssen jedoch die spezifischen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sein.

Eine wichtige Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die räumliche Geschlossenheit des eigentlichen Sanierungsgebietes. Sanierungsmaßnahmen sind als städtebauliche Gesamtmaßnahmen ausgelegt. Dies ergibt sich aus § 136 Abs. 1 BauGB. Hiernach kommen als Sanierungsmaßnahmen nur solche Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelnen Planungen und Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der ein planmäßiges abgestimmtes Vorgehen erfordert, weil in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist. Auch wenn eine Sanierungsmaßnahme in einer Einzelmaßnahme, wie z.B. einer Marktplatzgestaltung, ihren Schwerpunkt haben kann, so kommt hierfür eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nur in Betracht, wenn Auswirkungen dieser Einzelmaßnahme für ein gesamtes Gebiet besonders bedeutsam sind und die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.³⁸

Die Voraussetzung der Gesamtmaßnahme ist bei Stadtumbaugebieten mit ihrer komplexen Problemlage i.d.R. gegeben. Grundsätzlich besteht aber auch die Möglichkeit, dass eine Sanierungsmaßnahme aus mehreren räumlich getrennten Sanierungsgebieten besteht, wenn diese durch ein einheitliches Sanierungskonzept verbunden sind. Weiter entfernt liegende und nicht unmittelbar betroffene Gebiete können als Ersatz- oder Ergänzungsgebieten nach § 142 BauGB festgelegt werden.

Die inhaltlichen Anwendungsvoraussetzungen, die in § 136 Abs. 2 BauGB festgelegt sind und die sich

in den beiden Sanierungstypen „Substanzschwächensanierung“ und „Funktionsschwächensanierung“ niederschlagen, dürften regelmäßig gegeben sein.

Sowohl in Bezug auf einen (erheblichen) Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Rahmen von Erhaltungsgebieten wie auch in Bezug auf erhebliche Leerstände, die zu Funktionsverlusten führen, ist von einer Anwendbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auszugehen. So auch *Schmidt-Eichstaedt*, der davon ausgeht, dass Leerstände in einer Größenordnung von mehr als 10 % sich nicht mehr nur auf die ökonomische Situation des Vermieters auswirken, sondern auch eine Außenwirkung im Hinblick auf das Image und die künftige Funktionsfähigkeit des betreffenden Gebietes entfalten. Sobald ein Leerstand äußerlich auffällig wird und jedem Bewohner oder Besucher eines Gebietes als unnormal auffällt, wird dies zu einem Faktor, der das Verhalten der Bewohner und Besucher beeinflusst. Ab einer gewissen quantitativen Grenze wird Leerstand somit zu einem Indikator eines städtebaulichen Missstandes (wenn er über den rein privatwirtschaftlichen Bereich hinaus ausstrahlt). Die Beseitigung eines solchen Missstandes liegt dann im öffentlichen Interesse. Insofern ist es gerechtfertigt, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zur Behebung dieser Missstände durchzuführen.³⁹

Ob eher eine „Substanzschwächensanierung“ (i.S.d. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder eher eine „Funktionsschwächensanierung“ (i.S.d. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) durchgeführt werden kann, hängt davon ab, ob über den „reinen“ Leerstand hinaus weitere Missstände vorliegen.

Bei einem reinen Leerstand (ohne dass zusätzlich beispielsweise erhebliche Mängel der Bausubstanz vorliegen), ist eine „Substanzschwächensanierung“ kaum durchführbar. Der gesetzlich geforderte Tatbestand für eine „Substanz-

schwächensanierung“ ist nur dann gegeben, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Eine „Funktionsschwächensanierung“ kommt bei einem Leerstand bei gleichzeitig intakter Bausubstanz dagegen eher in Betracht. Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich ist ein Kriterium zur Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und kommt bei einem erheblichen Leerstand durchaus in Betracht.⁴⁰

Bei Sanierungsmaßnahmen gibt es eine Unterscheidung in das „klassische“ (volle) und das vereinfachte Verfahren. Für Stadtumbaugebiet kommen grundsätzlich beide Verfahren in Frage. Die Vorschriften des 3. Abschnitts (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, §§ 152-156a BauGB) sind beim einfachen Sanierungsverfahren nicht anzuwenden. Eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Differenz zwischen sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten und Neuordnungswerten nach Abschluss der Maßnahme) zur Finanzierung der Maßnahme erfolgt im vereinfachten Verfahren nicht.

Bodenwertsteigerungen treten durch qualitätsverbessernde Maßnahmen ein. Es kann sich hierbei um die Verbesserung der verkehrlichen Situation, eine Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit von Grundstücken oder auch qualitative Aufwertungen im Wohnumfeld handeln.

In der Praxis sind Bodenwerterhöhungen nicht bei allen Stadtumbaugebieten gegeben. In Erhaltungsgebieten können Bodenwertsteigerungen in Folge von Sanie-

ungsmaßnahmen i.d.R. ausgeschlossen werden. In Gebieten, in denen flächenhafter Abriss erfolgt (Schrumpfungsgebiete) kann dies dann der Fall sein, wenn eine höherwertige Nutzung festgelegt wird. Auch in Umstrukturierungsgebieten können in Folge von Veränderungen des Gebietscharakters durch Ergänzungs- oder Neubebauung signifikante Bodenwertsteigerungen eintreten.⁴¹

Ob Bodenwerterhöhungen eintreten oder nicht, hängt davon ab, wie stark das Sanierungsverfahren zu einer bodenwertrelevanten Aufwertung des Gebietes beitragen kann. Gerade in Kommunen mit erheblichen Stadtumbaugebieten muss man davon ausgehen, dass nicht alle sanierungsbedingten Aufwertungen auch Auswirkungen auf den Bodenwert haben. In den Fällen, in denen eine rückläufige Nachfrage vorzufinden ist oder der Wohnungsbestand die Nachfrage erheblich übersteigt, so dass die Mieten auch durch Aufwertungsmaßnahmen nicht steigen, ist es zumindest fraglich, ob Bodenwertsteigerungen in Folge der Sanierung eintreten. Abschwächungen des Bodenpreisniveaus in Folge eines rückläufigen Grundstücksmarktes können so die städtebaulichen Effekte überlagern, so dass trotz Aufwertungsmaßnahmen keine Bodenwertsteigerungen erzielt werden.

Problematisch bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen kann sich auch erweisen, dass häufig sehr niedrige Anfangswerte vorhanden sind, wenn es sich um ein Gebiet handelt, in dem der Grundstücksmarkt praktisch zusammengebrochen ist. Hier ist bei der Wertermittlung entsprechend sensibel vorzugehen.⁴²

In Stadtumbaugebieten kann es auch zu sehr differenzierten Entwicklungen der Bodenwerte kommen, wenn bauliche Nutzungen eingeschränkt werden, in dem Baurechte entzogen werden. Dies kann zur Stabilisierung von Bodenwerten bzw. zu Bodenwerter-

höhungen auf den verbleibenden Baugrundstücken führen, schränkt die Bodenwerte der betroffenen Grundstücke jedoch ein (vgl. hierzu auch das Problem des Lastenausgleichs in Kapitel V.3.3.2.4).

3.2.2.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann nur dann für Stadtumbaumaßnahmen in Betracht kommen, wenn andere „sanftere“ Instrumente (also auch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme) ausscheiden.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind wie die meisten anderen bauplanungsrechtlichen Instrumente auf Wachstum ausgerichtet. So wird in § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB explizit als Grund für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten genannt. Allerdings handelt es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung.

Die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Bereich von Gebieten, die entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde haben, kann dann ein Kriterium für die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen sein, wenn das Gebiet im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden soll (§ 165 Abs. 2 BauGB).

Ein weiteres Argument für die Prüfung des Einsatzes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann ein erhöhtes Erfordernis für einen gemeindlichen Grunderwerb sein. Es muss die Notwendigkeit der transitorischen Erwerbspflicht der Kommune gegeben sein.⁴³

Bei reinen Abrissmaßnahmen, d.h. beim Maßnahmeschwerpunkt „Umstrukturierung“ dürfte dies aber regelmäßig nicht erforderlich sein. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen nach § 165 BauGB gege-

ben sind, ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Maßnahmeschwerpunkt „Erhaltung“ möglich, insbesondere, wenn hiermit Neuordnungsmaßnahmen verbunden sind (nicht bei reinen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Die Grunderwerbspflicht im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen kann die Kommunen aber vor nicht unerhebliche finanzielle Probleme stellen.

Bislang spielt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen eine eher untergeordnete Rolle.

3.2.2.3 Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Die Erhaltungssatzung und die städtebaulichen Gebote sind im Rahmen ihrer Anwendungsvoraussetzungen auch zur Durchsetzung von Stadtumbaumaßnahmen geeignet.

Die **Erhaltungssatzung** dient dem Schutz vorhandener städtebaulicher und sozialer Qualitäten, so dass ein Einsatz dieses Instrumentes im Rahmen des Stadtumbaus beim Maßnahmeschwerpunkt „Erhaltung“ vorstellbar ist.

Beim Maßnahmeschwerpunkt „Umstrukturierung“ und den hiermit verbundenen Abriss- und Rückbaumaßnahmen ist eine Erhaltungssatzung dagegen kein geeignetes Instrument.

Städtebauliche Gebote können beim Stadtumbau bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen in Betracht kommen, wenn einvernehmliche Regelungen nicht erzielt werden können. Insbesondere das Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB, aber auch das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB können hierbei ein geeignetes Mittel sein, während die übrigen städtebaulichen Gebote (Baugebot und

Pflanzgebot) beim Stadtumbau eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot kann sowohl beim Maßnahmeschwerpunkt „Erhaltung“ eingesetzt werden, wenn Aufwertungsmaßnahmen auch einen (punktuellen) Rückbau erfordern als auch beim Maßnahmeschwerpunkt „Umstrukturierung“, wo Rückbau in größerem Umfang stattfindet.

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot wird dagegen vorzugsweise beim Maßnahmeschwerpunkt „Erhaltung“ eingesetzt werden, bei der „Umstrukturierung“ bestehen dagegen kaum Einsatzmöglichkeiten für dieses Instrument, da hier Missstände durch bauliche Maßnahmen, nicht durch Abriss behoben werden sollen.

3.3 Städtebaulicher Vertrag

3.3.1 Grundsätzliches zu städtebaulichen Verträgen

Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB sind Verträge, die sich auf Regelungen des Städtebaurechts beziehen. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches gehört hierzu auch der Stadtumbauvertrag gem. § 171 c BauGB. Das Baugesetzbuch enthält keine Begriffsdefinition des städtebaulichen Vertrages, führt jedoch beispielhafte (nicht abschließende) Anwendungsbereiche auf (§ 11 Abs. 1 BauGB):

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten (u.a. Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, Bodensanierungen, vorbereitende Maßnahmen, Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen).
- Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (insbesondere Grundstücksnutzung, Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1 a Abs. 3 BauGB, Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumver-

sorgungsproblemen und des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung).

- Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen die der Gemeinde entstanden sind soweit sie Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind (hierzu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken).

Neben den in § 11 BauGB aufgeführten Vertragstypen gibt es noch weitere städtebauliche Verträge, die im BauGB aufgeführt sind. Hierzu gehören insbesondere:

- der Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB und
- der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB,
- Ablösevertrag gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB und
- Abwendungsvereinbarung im Entwicklungsbereich gemäß § 166 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Städtebauliche Verträge haben nicht immer einen öffentlich-rechtlichen Charakter. In Abhängigkeit vom Gegenstand und Zweck des Vertrages können städtebauliche Verträge auch dem Privatrecht zuzuordnen sein. Auch eine Mischung von privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen kann gegeben sein. Für die materiell-rechtlichen Anforderungen, die für städtebauliche Verträge bestehen, ist die Zuordnung zum öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Bereich nicht maßgeblich.⁴⁴

Es gibt bestimmte Rechtmäßigkeitsanforderungen, denen städtebauliche Verträge unterliegen. Diese sind in § 11 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt:

Kausalität

In § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist hinsichtlich der vertraglichen Vereinbarungen zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen festgelegt, dass nur solche Kosten übertragen werden können, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Zwischen den Aufwendungen

und dem Vorhaben ist demnach ein kausaler Zusammenhang gefordert, d.h. die Aufwendung entsteht als Folge des Vorhabens bzw. es stellt eine Voraussetzung für seine Realisierung dar. Kosten und Vorhaben müssen in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

Ein zeitlicher Zusammenhang ist dagegen nicht gefordert. Die für das Vorhaben erforderlichen Aufwendungen können zeitlich sowohl vor als auch nach Realisierung des Vorhabens erfolgen. Auch die räumliche Entfernung ist für das Vorhandensein des geforderten Kausalzusammenhangs nicht relevant.

Weitere Voraussetzung für den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Kostenübertragung ist, dass sich die Vereinbarungen im Vertrag auf konkrete Maßnahmen oder Anlagen beziehen. Pauschal geschätzte Beträge, die die üblicherweise in einem Baugebiet entstehenden Kosten für die betreffende Einrichtung decken, genügen den gesetzlichen Anforderungen regelmäßig nicht. Es gibt jedoch Kommunen, die diese Vorgehensweise wählen bzw. diese Vorgehensweise alternativ zur Heranziehung zu den tatsächlich anfallenden Kosten anbieten. Es handelt sich hierbei allerdings um sehr genau ermittelte Kosten, die darüber hinaus mit deutlichen „Sicherheitsabschlägen“ versehen werden. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass der Investor zu einem sehr viel früheren Zeitpunkt Sicherheit hinsichtlich der entstehenden Kosten hat und nicht die Realisierung der betreffenden Einrichtungen abwarten muss.⁴⁵

Angemessenheit

Gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Diese Regelung ist Ausdruck des Verhältnismäßigkeitsprinzips und des Willkürverbots und insofern verfassungsrechtlich fundiert.⁴⁶ Zur Prüfung dieser Angemessenheit ist

insbesondere das Verhältnis zwischen der Höhe der zu tragenden Kosten und der Gesamtinvestitionssumme von Bedeutung. Der Vertragspartner darf nicht übermäßig belastet werden; es muss dem Investor trotz der Kostenübernahme eine wirtschaftliche Planung möglich sein.

Im Zusammenhang mit dem Kriterium der Angemessenheit ist auch von Bedeutung, ob eine Aufwendung nicht allein durch ein Vorhaben verursacht wird, sondern (zumindest teilweise) auch andere Ursachen hat. In einem solchen Fall entspricht eine vollständige Kostenübernahme durch den Investor nicht den Rechtmäßigkeitsanforderungen für städtebauliche Verträge.

Es gibt bislang noch keine allgemein anerkannten allgemeingültigen Kriterien zur Prüfung der Angemessenheit. In der Literatur werden neben dem Verhältnis zwischen Kosten und Investitionssumme auch die Rentabilität und die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen genannt.⁴⁷

Koppelungsverbot

Das Koppelungsverbot, das in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB geregelt ist, bestimmt, dass die Vereinbarung einer Leistung unzulässig ist, wenn auch ohne sie ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung vorgelegen hätte und die Leistung auch nicht als Nebenbestimmung gefordert werden könnte. Besteht also bereits Baurecht (beispielsweise nach § 34 BauGB oder in Form eines Bebauungsplanes), so hat die Kommune keine Möglichkeit, die Erteilung einer Baugenehmigung von der Übernahme der Folgekosten durch den Bauwilligen abhängig zu machen.

Vereinbarungen zur Übernahme von Folgekosten sind daher immer vor dem Entstehen von Baurecht (also vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. vor dem Eintreten der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 33 BauGB) zu treffen.

Diese Voraussetzungen für städtebauliche Verträge sind unabhängig vom jeweiligen Regelungsinhalt des Vertrages zu beachten. Sie gelten daher für vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Bauland ebenso wie bei vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen des Stadtumbaus – auch, wenn diese mit dem Verlust von Baurechten und dem Verlust von Bodenwerten verbunden sind.

3.3.2 Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Verträge dienen der Regelung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten auf verschiedenen Gebieten der Planung (Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der Planung). Durch städtebauliche Verträge wird vor allem festgelegt, was die Vertragsparteien im Einzelnen zu leisten haben. In der Praxis bezieht sich dies bislang sehr häufig auf die Übernahme von Kosten, die bei der Entwicklung von Flächen entstehen. Im Rahmen sich verändernder städtebaulicher Leitbilder wird es aber künftig verstärkt städtebauliche Verträge geben, die Regelungen in Bezug auf Stadtumbaumaßnahmen enthalten.

Für städtebauliche Verträge gibt es vielfältige Anwendungsbereiche im Rahmen des Stadtumbaus: Neben vorbereitenden Rahmenvereinbarungen können umfangreiche vertragliche Regelungen in Bezug auf die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung von Stadtumbaumaßnahmen getroffen werden. Grundlage städtebaulicher Verträge ist hierbei immer das Konsensprinzip, d.h. städtebauliche Verträge basieren auf Freiwilligkeit, so dass sich die beteiligten Vertragsparteien vorab über ihre Interessen klar sein müssen.

Stadtumbaumaßnahmen können in der Praxis andere als die in § 11 BauGB genannten vertraglichen Inhalte erfordern. Allerdings enthält

§ 11 BauGB keine abschließenden Regelungen zu den Inhalten städtebaulicher Verträge. Beispielhafte, auf den Stadtumbau zugeschnittene Vertragsinhalte finden sich zudem in § 171 c BauGB, der im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 eingeführt wurde (vgl. auch Kapitel IV.4).

Städtebauliche Verträge unterliegen bestimmten gesetzlichen Anforderungen (vgl. hierzu Kapitel V.3.3.1). Hierzu gehört auch der Grundsatz der Angemessenheit. Als ein Kriterium für die Prüfung der Angemessenheit gilt Verhältnis zwischen der Höhe der zu tragenden Kosten und der Gesamtinvestitionssumme, d.h. der Investor darf nicht übermäßig belastet werden.

Im Rahmen von Stadtumbauprojekten geht es aber häufig nicht um eine Verteilung von Gewinnen, sondern um eine Verteilung von Lasten und eine Reduzierung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. vertraglicher Verzicht auf Entschädigung eines Planungsschadens). In solchen Fällen erhält der Vertragspartner keine Gegenleistung. Eine Prüfung des Angemessenheitskriteriums kann sich als schwierig herausstellen. In der Praxis kommt es daher bei vertraglichen Regelungen in städtebaulichen Verträgen darauf an herauszuarbeiten, dass die Minderung von Belastungen und die Beteiligung an Belastungen im Rahmen des Stadtumbaus zur Schaffung einer reduzierten aber nachhaltigen Nutzungsperspektive angemessene und verhältnismäßige Vereinbarungen sein können.⁴⁸

3.3.2.1 Rahmenverträge

Komplexe Planungen wie sie auch beim Stadtumbau zu finden sind, sind dadurch gekennzeichnet, dass zu Beginn der Planung noch keine detaillierten Konzepte vorhanden sind, die in differenzierte Vertragsinhalte umgesetzt werden könnten. Bei Stadtumbauprozessen geht es zudem in der Anfangsphase meist

um die Regelung grundsätzlicher Fragestellungen und Vorgehensweisen bei der Kooperation der beteiligten Akteure, so dass sich hier zunächst der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages anbietet, der Grundsatzregelungen enthält.

Der Rahmenvertrag ist auf eine spätere Konkretisierung durch einen oder mehrere weitere (städtebauliche) Verträge ausgerichtet und bildet somit die 1. Stufe in einem zwei- oder mehrstufigen Verfahren. Aufbauend auf den Rahmenvertrag erfolgen die weiteren vertraglichen Regelungen im weiteren Planungsverfahren sobald die hierfür erforderlichen Sachverhalte ausreichend geklärt sind.

Ein Rahmenvertrag muss aber nicht nur relativ unverbindliche („weiche“) Regelungen enthalten, sondern kann für einzelne Themenbereiche bereits unmittelbar verbindliche und abschließende („harte“) Regelungen treffen, z.B. die Pflicht zur Kostenübernahme für bestimmte Leistungen.⁴⁹

Ein Rahmenvertrag, der zwischen Kommune und Wohnungsbaugesellschaften zur Vorbereitung des Stadtumbaus geschlossen wird, kann beispielsweise die folgenden Inhalte umfassen (ein Vertragsmuster für einen Rahmenvertrag zum Stadtumbau befindet sich im Anhang):

Grunderklärung zur Kooperation beim Stadtumbau

- koordiniertes Auftreten gegenüber der Öffentlichkeit,
- Koordination städtebaulicher und wirtschaftlicher Leitbilder und Ziele,
- Abstimmung von wichtigen Planungen zum Stadtumbau
- Abstimmung von Investitionsmaßnahmen, die den Stadtumbau betreffen

Gemeinsames Stadtumbaukonzept

- Verpflichtung zur gemeinsamen Erstellung eines Stadtumbaukonzeptes

- Festlegung des Aufbaus und der wesentlichen Inhalte (wobei die Details nicht im Rahmenvertrag zu regeln sind, sondern späteren Vereinbarungen vorbehalten sind)

Regelungen zur Beteiligung weiterer Stadtumbauakteure

Fördermittel und Kostentragung

- Grundsätzliche Erklärung zur Beantragung von Fördermitteln (wobei Regelungen zur Organisation und Verantwortung späteren Vereinbarungen vorbehalten sind)
- Grundvereinbarungen zur Kostentragung (Absichtserklärung, dass die entstehenden Kosten von beiden Seiten zu tragen sind ohne Regelungen wie die Kostenverteilung im Detail vorgenommen wird)
- Grundeinverständnis zur Bereitstellung finanzieller Mittel für den Stadtumbau bei allen Beteiligten
- Ggf. Angaben zur ungefähren Höhe der Kosten des Stadtumbaukonzeptes, soweit diese zum Zeitpunkt des Rahmenvertrages bereits bekannt sind

Planungsmaßnahmen

- Festlegung der Grundsätze des künftigen Stadtumbaus (z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Mieterbeteiligung, Abrissmaßnahmen, Aufwertungsmaßnahmen etc.)
- Vereinbarungen im Hinblick darauf, dass die Wohnungsunternehmen die Maßnahmen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts akzeptieren bzw. nicht verhindern

Organisatorische Regelungen

- Vereinbarungen zur Organisation der Kooperation (z.B. Bildung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe, Bestimmung der über die Vertragspartner hinaus Beteiligten, Verschwiegenheitsverpflichtung etc.)

Sonstige Regelungen

- Vereinbarung von Vorkaufsrechten für die Kommune, um eine nicht zielkonforme Veräußerung von Eigentum durch die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften zu verhindern
- Sonstige Vereinbarungen

Der Abschluss eines Rahmenvertrages ist insbesondere dann empfehlenswert, wenn zunächst eine „Grundzustimmung“ aller Beteiligten vereinbart werden soll bevor zeit- und kostenintensive Planungen vorangetrieben werden, die dann letztlich an der fehlenden Kooperation der Betroffenen scheitern.

3.3.2.2 Vorbereitungs- und Durchführungsverträge

Vorbereitungs- und Durchführungsverträge legen entweder auf einen Rahmenvertrag oder selbständig Detailregelungen zur Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbaus fest. Unter Durchführungsverträgen ist hier nicht der Durchführungsvertrag im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gemeint, sondern ein Vertrag, der Durchführungsvereinbarungen im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen regelt. Die hierin enthaltenen Regelungen können aber denen des Durchführungsvertrages i.S.d. § 12 BauGB entsprechen. Sofern im Rahmen der Realisierung von Stadtumbaukonzepten vorhabenbezogene Bebauungspläne zum Einsatz kommen, kann auch der Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB relevant sein.

Zu den Vorbereitungs- und Durchführungsverträgen gehören beispielsweise

- Durchführungsverträge zum Rückbau baulicher Anlagen und zur Kostentragung,
- Durchführungsverträge zur Regelung von Zwischennutzungen,
- vertragliche Vereinbarungen zum Verzicht auf Planungsschadensregelungen und
- vertragliche Vereinbarungen zum Lastenausgleich.

Städtebauliche Verträge können auch Mischformen beinhalten, d.h. neben Regelungen zum Rückbau können gleichzeitig auch Regelungen zur Zwischennutzung oder zum Verzicht auf Entschädigungen nach Planungsschadensrecht enthalten sein.

3.3.2.2.1 Durchführungsverträge zum Rückbau baulicher Anlagen und zur Kostentragung

§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB enthält Regelungen über die „Planverwirklichungsverträge“, in denen die Realisierung der Planungsabsichten (auch im Zuge von Stadtumbaukonzepten) sichergestellt werden sollen. Gegenstand eines solchen städtebaulichen Vertrages kann beispielsweise die Grundstücksnutzung sein, die sich in der Festlegung einer Bauverpflichtung, aber (im Rahmen der BauGB-Novellierung neu eingeführt) auch in einer Befristung oder einer Bedingung ausdrücken kann (vgl. hierzu die Ausführungen zum „Baurecht auf Zeit“ in Kapitel V.4.2). Auch eine Entsiegelung oder ein Rückbau können Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sein.⁵⁰

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen für Grundstücke in Sanierungsgebieten kann auch die Übertragung der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB auf die Grundstückseigentümer erfolgen. Zu diesen Ordnungsmaßnahmen gehören u.a. auch die Freilegung von Grundstücken. Die Kosten für diese Ordnungsmaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen, wobei vertraglich festzulegen ist, dass eine Kostenerstattung durch die Kommune gem. § 155 Abs. 6 BauGB auszuschließen ist – zumindest wenn der Grundstückseigentümer mit Fördermitteln bezuschusst wird.

Beispiele für Durchführungsverträge hinsichtlich von Rückbaumaßnahmen finden sich im An-

hang zur Arbeitshilfe (vgl. Vertragsmuster 3 und 4 im Anhang).

3.3.2.2.2 Durchführungsverträge zur Regelung von Zwischennutzungen

Vertragliche Regelungen, die temporäre Nutzungen (Zwischennutzungen) betreffen, können aus folgenden Gründen bei Stadtbauverfahren von Bedeutung sein:⁵¹

- Ein gesamtstädtisches Stadtbaukonzept liegt vor, teilräumliche Planungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Die endgültigen Nutzungen für einzelne Flächen sind noch nicht festgelegt, die Flächen sollen aber in der Zwischenzeit nicht ungenutzt liegen bleiben, so dass temporär begrenzte Zwischennutzungen bestimmt werden.
- Die dauerhaften Nutzungsziele stehen fest, aus bestimmten Gründen können diese jedoch noch nicht realisiert werden (z.B. fehlender Investor oder fehlende Finanzierungsmittel).

Zwischennutzungen können jedoch auch einen relativ langfristigen Bezug haben, d.h. unter dem Gesichtspunkt der Flächenvorhaltung für eine mögliche (langfristig ausgerichtete) Wiederinanspruchnahme für bauliche Zwecke, wenn sich die Nachfragesituation entsprechend ändert. Bei Zwischennutzungen auf solchen Flächen ist jedoch ein Mindestmaß an Qualität erforderlich, damit kein „Brachencharakter“ entsteht.

Bislang war die Zulassung temporärer Nutzungen nicht ohne Weiteres möglich. Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches wurden diesbezüglich jedoch Änderungen eingeführt (vgl. Kapitel V.4.2). V.a. die Befristungen und Bedingungen im Rahmen städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) sind hierbei von Bedeutung. Folgende Inhalte können bei städtebaulichen Verträgen zur Vereinbarung temporärer Nutzungen relevant sein:

- die genaue Regelung des Vertragsgegenstandes (auszuübende Nutzung, Befristungs- oder Bedingungsregelungen, einschließlich des Ausschlusses des Bestandschutzes),
- der Verzicht auf entschädigungsrechtliche Ansprüche nach Erlöschen der Nutzungsmöglichkeit,
- Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (entschädigungslose Beseitigung von Anpflanzungen, Einfriedungen, baulichen Anlagen etc.) sowie
- sonstige Regelungen (je nach zugelassener Nutzung), die beispielsweise ein Betretungsrecht für die Öffentlichkeit oder bestimmte Sicherungs- oder Pflegemaßnahmen umfassen können.

Ein Beispiel für einen Vertrag, der auch die Regelung temporärer Nutzungen umfasst, findet sich im Anhang (Gestattungsvereinbarung) (siehe Vertragsmuster 1).

3.3.2.2.3 Vertragliche Vereinbarungen zum Verzicht auf Planungsschadensregelungen

Stadtbaumaßnahmen können mit dem Verlust von Baurechten bzw. mit der Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit auf Grundstücken verbunden sein. Gerade in Gebieten, in denen ein Überangebot an Wohnraum vorhanden ist und in denen Rückbaumaßnahmen erforderlich sind, macht dies nur Sinn, wenn gleichzeitig eine Wiederbebauung freiwerdender Flächen auf Dauer oder für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen wird.

Bei einer Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung in Verbindung mit einer nicht unerheblichen Wertminderung eines Grundstücks kann der Eigentümer gem. § 42 BauGB eine Entschädigung verlangen. Solche Entschädigungsansprüche können die Finanzierbarkeit von Stadtbaumaßnahmen empfindlich beeinträchtigen. Soweit möglich, sollte die Kommune daher vertragliche Vereinbarungen schließen, in denen

sich die Eigentümer zu einem Verzicht auf Planungsschadensansprüche nach §§ 39-44 BauGB verpflichten. Vertragliche Vereinbarungen zum Verzicht auf Planungsschadensansprüche können beispielsweise in Verbindung mit der Auszahlung von Fördermitteln zum Rückbau getroffen werden (sofern entsprechende Fördermittel an die Eigentümer gezahlt werden). Ein Verstoß gegen die vertraglichen Vereinbarungen kann mit Vertragsstrafen und der Rückzahlung der Fördermittel verknüpft werden.

Die Kommune ist bei einem Abschluss eines entsprechenden Vertrages von möglichen Entschädigungsansprüchen freigestellt.

Der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39-44 BauGB ist im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches als Bestandteil des § 171 c BauGB aufgenommen worden und stellt somit einen möglichen Inhalt eines städtebaulichen Vertrages dar. Auch wenn bereits vor der Novellierung gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine entsprechende Vereinbarung möglich war, so stellt die Änderung im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches nochmals die Bedeutung solcher Regelungen heraus.

Beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Verzicht auf Planungsschadensansprüche sind die allgemeinen Anforderungen an städtebauliche Verträge zu beachten, d.h. insbesondere die Angemessenheit, die eine gewisse Gegenleistung für den privaten Vertragspartner beinhaltet. Bei Rückbaumaßnahmen ergeben sich allerdings insofern Vorteile für den Eigentümer, dass diese Maßnahmen zur Stabilisierung oder sogar zur Erhöhung von Bodenwerten derjenigen Grundstücke beitragen können, für die weiterhin Baurecht besteht.

3.3.2.2.4 Vertragliche Vereinbarungen zum Lastenausgleich

Nach der Definition der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost ist Lastenausgleich „der Versuch, die durch Leerstand hervorgerufenen unterschiedlichen Belastungen für Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadtumbaus finanziell auszugleichen. Von einer Marktberreinigung durch Abrissmaßnahmen profitieren alle Wohnungsunternehmen, die Kosten dafür tragen allerdings nur die Unternehmen, die sich am Rückbau aktiv beteiligen. In diesem Zusammenhang wird auch vom sogenannten ‚Mikadoeffekt‘ (‚wer sich zuerst bewegt, hat verloren‘) oder ‚Trittbrettfahrersyndrom‘ (Abwartehaltung der Wohnungsunternehmen, in der Hoffnung von Rückbaueffekten im Umfeld zu profitieren) gesprochen.“⁴⁵²

Der Lastenausgleich zwischen den betroffenen Eigentümern erfordert vertragliche Vereinbarungen, die i.d.R. privatrechtlichen Charakter aufweisen, da es sich um rechtliche Vereinbarungen zwischen Privateigentümern handelt. Allenfalls Rahmenvereinbarungen, an denen auch die Kommune beteiligt ist, können einen öffentlich-rechtlichen Charakter aufweisen (Stadtumbauvertrag i.S.d. § 171 c Satz 2 Nr. 3 BauGB).

Lastenausgleich ist ein Bestandteil der Stadtumbauthematik dort, wo Rückbau von Bausubstanz betrieben wird oder wo in anderer Weise Werte verloren gehen. Im Rahmen des Stadtumbaus, insbesondere im Zuge von Rückbaumaßnahmen, ergeben sich häufig Ungleichbelastungen für die Wohnungseigentümer, die vom Rückbau betroffen sind. Diese Ungleichbelastung kann dann zum Scheitern von Rückbaustrategien führen, wenn keine Modelle zum Ausgleich dieser Ungleichbehandlungen gefunden werden.

Beim Rückbau von Wohnungen ergeben sich für die Wohnungseigentümer häufig Gewinner-/Verlie-

rer-Situationen. Unternehmen, die sich in geringerem Umfang am Stadtumbau beteiligen, gewinnen in mehrfacher Hinsicht:

- Sie beteiligen sich nicht bzw. nur geringfügig an den Kosten für den Rückbau.
- Sie profitieren wie die anderen Wohnungsbaugesellschaften an der Verknappung des Mietwohnungsbestandes (verbesserte Vermietbarkeit durch Angebotsverknappung).
- Die nicht rückbauende Wohnungsbaugesellschaft besitzt zum Ende der Maßnahme den gleichen Wohnungsbestand wie zu Beginn der Maßnahme (kein Verlust an Immobilienwerten durch Bestandsverringering).

Auch zwischen den betroffenen Unternehmen besteht nicht unbedingt eine gleiche Lastenverteilung. So kann z.B. jedes Unternehmen in einem Wohngebiet quantitativ und qualitativ unterschiedliche Bestände haben. So die Erfahrungen der Stadtumbau GmbH in Chemnitz.

Lastenausgleich funktioniert nur auf freiwilliger Basis der beteiligten Akteure und sollte frühzeitig in die Stadtumbauplanung einbezogen werden. Der Stellenwert des Lastenausgleichs in der Praxis wird einerseits dadurch deutlich, dass

- die Landesbehörden in den ostdeutschen Bundesländern Untersuchungen zu Lastenausgleichsmodellen von den Kommunen erwarten⁵³ und
- der Lastenausgleich im Rahmen der Novellierung im Juli 2004 Eingang in das Baugesetzbuch gefunden hat (gem. § 171 c BauGB kann Lastenausgleich Gegenstand eines Stadtumbauvertrages sein) (vgl. hierzu Kapitel V.4).

Bisher gibt es noch keine allgemein gültigen Modelle für einen Lastenausgleich. Im Folgenden werden daher kurz zwei Beispiele für Regelungsbereiche des Lastenausgleichs dargestellt, die Rege-

lungen auf einer unterschiedlichen Vereinbarungsebene beinhalten.

Regelungen zum Lastenausgleich stoßen in der Praxis auf nicht unerhebliche Schwierigkeiten, da sich materielle Vor- und Nachteile häufig nur sehr schwierig berechnen lassen, weil Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen nicht immer direkt wirksam werden (z.B. hinsichtlich der Stabilisierung von Mieten). Zudem können Stadtumbaumaßnahmen auch dazu beitragen, bestimmte, sich wirtschaftlich negativ auswirkende Entwicklungen aufzuhalten oder zumindest zu verlangsamen. Auch dies lässt sich nur sehr schwer in konkrete Zahlen fassen.

Die Prüfung der tatsächlichen Vorteile einer Wohnungsbaugesellschaft durch Maßnahmen einer anderen Wohnungsbaugesellschaft verursacht einen erheblichen Aufwand. Um beispielsweise die materiellen Vorteile Dritter aus dem Abriss eines Gebäudes quantifizieren zu können, müssten insbesondere folgende Prüfungen erfolgen:⁵⁴

- Prozentsatz der vom Abriss betroffenen Mieter, die im Bestand der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft verbleiben,
- Zahl der Mieter, die aus dem betreffenden Gebiet wegziehen, Eigentum bilden oder keine eigene Wohnung beziehen,
- Zahl der Mieter, die in die Bestände anderer Eigentümer ziehen, die nicht in die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen zum Lastenausgleich verpflichtet werden können (private Einzel-eigentümer),
- Zahl der Mieter, die in die Bestände der anderen am Ausgleich beteiligten Wohnungsbaugesellschaften ziehen und Anteile bezogen auf die jeweilige Gesellschaft,
- Bezug von Wohnungen der am Ausgleich beteiligten Wohnungsbaugesellschaften mit höherem oder niedrigerem Standard in besseren oder schlechteren Lagen und

- voraussichtlicher Verbleib der jeweiligen Mieter.

Die Prüfung dieser Aspekte ist in der Praxis sehr schwierig und aufwändig und zudem mit einigen Unsicherheitsfaktoren verbunden. Bei der Durchführung des Lastenausgleichs sind neben den Ermittlungsproblemen und der Tatsache, dass ein Lastenausgleich immer nur zwischen einer begrenzten Zahl von Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt werden kann, auch steuerliche Probleme zu berücksichtigen. Beispielfähig sei an dieser Stelle auf einen Lastenausgleich durch Grundstückstausch hingewiesen, der grunderwerbsteuerpflichtig ist.

Es gibt allerdings erste Vereinbarungen von Wohnungsbaugesellschaften zur Zahlung eines Lastenausgleichs in Abhängigkeit von Zuzügen von Mietern anderer an der Vereinbarung beteiligter Wohnungsunternehmen: Die Unternehmen, die an der Stadtumbau GmbH in Chemnitz beteiligt sind, haben eine Vereinbarung getroffen, dass dasjenige Unternehmen, welches einen Mieter an ein anderes Unternehmen abgibt, eine Einmalzahlung in Höhe von 3 Monatskaltmieten von demjenigen Unternehmen erhält, das den Mieter aufnimmt. Die Vereinbarung zur Ausgleichszahlung gilt jedoch ausschließlich für die 5 an der Stadtumbau GmbH beteiligten Wohnungsunternehmen.

Als eine mögliche und ebenfalls auf freiwilliger Basis getroffene Vereinbarung zwischen mehreren Wohnungsbaugesellschaften zur Regelung von Lastenausgleichsfragen ist eine „gemeinsame Willenserklärung zur Kooperation beim Stadtumbau“ zu sehen. Hierin legen die betroffenen Wohnungsbaugesellschaften u.a. Regelungen im Hinblick auf die Übernahme von Umzugskosten im Rahmen von erforderlichen Wohnungsräumungen wegen Rückbaus fest (vgl. hierzu das Vertragsmuster 7 im Anhang). Nicht Bestandteil dieser gemeinsamen Willenserklä-

rung sind allerdings Regelungen hinsichtlich der Verteilung von Abrisskosten unter Berücksichtigung des Umstandes, dass einige betroffene Unternehmen in höherem Maße vom Rückbau betroffen sind (Rückbaukosten, Wertverluste) und andere weniger, gleichzeitig aber ebenso von den Auswirkungen des Rückbaus profitieren (z.B. qualitative Aufwertung, Sicherung der Miethöhe).

Auch detailliertere vertragliche Regelungen sind im Rahmen von Lastenausgleichsmodellen vorstellbar und notwendig (s.o. die Vereinbarung der Stadtumbau GmbH in Chemnitz).

Die Stadtumbau GmbH kann von den beteiligten Unternehmen für die geplanten Abrisse als Dienstleister oder Institution des Finanzierungsausgleiches genutzt werden. Der Finanzierungsausgleich basiert auf einer Modellrechnung mit Faktoren wie Kosten des Leerstandes, Kosten des Rückbaus, Erlösminderung durch Abriss usw.⁵⁵

3.4 Kooperationsverträge als Beispiel für nicht im BauGB geregelte Verträge

3.4.1 Grundsätzliches zu Kooperationsverträgen

Eine nicht im Baugesetzbuch geregelte Vertragsform zur Kooperation findet sich mit dem Kooperationsvertrag gem. §§ 14 und 15 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG). Ein Kooperationsvertrag nach WoFG kann in Abhängigkeit von den Regelungsinhalten auch den Charakter eines städtebaulichen Vertrages haben, so dass die Vorschriften des § 11 BauGB hier ggf. anzuwenden sind.

Solche Kooperationsverträge dienen gem. § 14 Abs. 1 WoFG der Festlegung von Vereinbarungen zwischen der öffentlichen Hand und Wohnungseigentümern (bzw. sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum). Diese Vereinbar-

ungen betreffen Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Gem. § 15 WoFG können die Gegenstände eines Kooperationsvertrages sein:

- die Begründung, Verlängerung oder Aufhebung von Belegungs- und Mietbindungen,
- die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken,
- die Übernahme von Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen und
- die Überlassung von Grundstücken und Räumen.

In der Vergangenheit wurden Kooperationsverträge nach WoFG zwischen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften häufig zur Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen abgeschlossen. Angesichts von Segregationserscheinungen und dem möglichen Verlust stabiler sozialer Strukturen in den Wohngebieten nimmt die Bedeutung einer kooperativen Zusammenarbeit aller wohnungspolitischen Akteure und damit die Bedeutung von Kooperationsverträgen zweifellos in diesem Rahmen weiter zu.⁵⁶

Die Wirkungsweise von Kooperationsverträgen kann breit angelegt sein. Neben der Auflockerung großer Sozialmietwohnungsbestände kann auch eine Stabilisierung der Bewohnerstrukturen durch flankierende Maßnahmen erreicht werden, die über die klassische Förderung hinausgehen. In Kooperationsverträgen können beispielsweise auch die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken und von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger und sonstiger Nebenleistungen der Mieter sowie die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen einbezogen werden.⁵⁷

3.4.2 Anwendungsbereiche und Regelungsmöglichkeiten von Kooperationsverträgen

Kooperationsverträge können auch im Rahmen des Stadtumbaus eingesetzt werden. Neben Regelungen zur Wohnungsvergabe zur Schaffung stabiler Nachbarschaften, die letztlich auch die Stadtumbauthematik (insbesondere von Großwohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus) betreffen, sind im Gesetz explizit folgende Regelungsbereiche genannt, die den Stadtumbau betreffen:

- Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfeldes, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung sowie
- Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

Die Inhalte von Kooperationsverträgen sind im WoFG jedoch nicht abschließend geregelt. Daher kann durchaus auch die Möglichkeit bestehen, das Thema „Rückbau von Wohnungen“ in Kooperationsverträge aufzunehmen.

Der Kooperationsvertrag steht außerhalb der „klassischen“ Förderung und kann sich daher zusätzlich auch auf andere Fördergegenstände als die in § 2 WoFG genannten beziehen. Fördergegenstände gem. § 2 WoFG sind Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb), Modernisierung von Wohnraum, Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und Erwerb bestehenden Wohnraums.⁵⁸

4 NOVELLIERUNG DES BAUGESETZBUCHES UND BEDEUTUNG FÜR DEN STADTUMBAU

4.1 Stadtumbaugebiete

Im Zuge der zunehmend in den Blickpunkt von Öffentlichkeit und Fachwelt gerückten Stadtumbauthematik gab es verstärkte Diskussionen, ob die bauplanungsrechtlichen Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts den spezifischen Anforderungen des Stadtumbaus gerecht werden. Mit dieser Frage hat sich u.a. auch die Unabhängige Expertenkommission im Vorfeld der Novellierung des Baugesetzbuches beschäftigt. Die Expertenkommission ging zum Zeitpunkt der Prüfung davon aus, dass das Stadtumbauproblem aktuell vor allem in den neuen Bundesländern vorhanden ist, rechnete jedoch damit, dass es künftig auch in den alten Bundesländern zu ähnlichen Entwicklungen kommen würde. Die Darstellung der Problemlage im Bericht der Expertenkommission bezieht sich daher schwerpunktmäßig auf die Situation in den ostdeutschen Bundesländern.

Nach Ansicht der Expertenkommission besteht die Problematik im Hinblick auf den Stadtumbau darin, dass in einzelnen Stadtgebieten (v.a. Gründerzeitquartiere und Plattenbausiedlungen) erhebliche Leerstände entstanden sind, die sich von einem wohnungswirtschaftlichen zu einem städtebaulichen Problem ausgeweitet haben. In Verbindung mit Wohnungsleerständen steht auch eine mangelnde Auslastung öffentlicher und privater Infrastruktur, die sich wiederum negativ auf den Prozess des baulichen Verfalls auswirkt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung müssen nicht nur die erforderlichen finanziellen Mittel bereitstehen, sondern es müssen auch Regelungen für eine gerechte Verteilung von Vor- und Nachteilen eines Rückbaus stattfinden. Auch wenn davon auszugehen ist, dass das Instrumentarium des Baugesetz-

buches trotz der Ausrichtung auf eine wachstumsbezogene Planung im Wesentlichen auch für Stadtumbau geeignet ist, so ist es nach Ansicht der Expertenkommission dennoch sinnvoll, ein neues und einfacher als das bisherige besondere Städtebaurecht zu handhabendes Instrument zu schaffen, das insbesondere auf die Bewältigung der Rückbauproblematik zugeschnitten ist.⁵⁹

Ein solches Instrument ist eingeführt worden: Die am 20.07.2004 in Kraft gesetzte Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) enthält im 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ einen neuen 3. Teil „Stadtumbau“ (§§ 171 a-d).

Durch die Aufnahme des Stadtumbaus als einen eigenständigen Teil in das Baugesetzbuch wird deutlich, dass Stadtumbau nicht nur als bloßes Förderprogramm, sondern als eine städtebauliche Maßnahme zu betrachten ist, bei der das konzeptionelle und konsensuale Vorgehen der Städte im Vordergrund steht.⁶⁰ Die Unterstreichung der Bedeutung der Kooperation zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren zur Umsetzung des Stadtumbaus durch die Aufnahme in das BauGB sieht auch *Schmidt-Eichstaedt*.⁶¹

Die Änderungen des BauGB hinsichtlich Stadtumbaumaßnahmen ist mit der bereits vorhandenen und künftig noch zunehmenden Bedeutung des Stadtumbaus für die städtebauliche Entwicklung zu begründen. Die bislang im BauGB enthaltenen Instrumente des besonderen Städtebaurechts (insbesondere Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) stellen zwar auch für den Stadtumbau einsatzfähige Instrumente dar, es schien jedoch geboten, ein flexibleres und auf die spezifischen Erfordernisse des Stadtumbaus zugeschnittenes Instrument einzuführen. Die bisherigen Instrumente des besonderen Städtebaurechts konnten zudem nicht immer auch für Stadtumbau-

maßnahmen zum Tragen kommen, da die Voraussetzungen zur Anwendung nicht immer bzw. nicht immer in allen räumlichen Teilgebieten gegeben waren. Das neue Recht soll die alten Regelungen nicht ersetzen, sondern ergänzen. Die „alten“ Instrumente des besonderen Städtebaurechts können daher weiterhin auch im Rahmen des Stadtumbaus eingesetzt werden – ggf. auch in Kombination mit den neuen Instrumentarien. Mit der Novellierung werden den Kommunen für den Stadtumbau somit eigenständige Regelungen zur Verfügung gestellt.

Für die Bauleitplanung besteht im Rahmen des Stadtumbaus häufig kein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB – zumindest soweit Stadtumbaumaßnahmen den Rückbau oder die Modernisierung baulicher Substanz betreffen. In diesen Fällen ist i.d.R. keine Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs erforderlich.⁶²

Den Empfehlungen der Unabhängigen Expertenkommission folgend sind im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches in den §§ 171 a-d keine zu detaillierten Regelungen zum Stadtumbau getroffen worden, um den Kommunen genügend Erprobungsspielraum für das neue Instrument zu gewähren.⁶³

In § 171 a BauGB sind die Aufgaben, Zwecke und Ziele von Stadtumbaumaßnahmen enthalten. Vergleichbar mit der Rechtslage bei städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen handelt es sich auch bei Stadtumbaumaßnahmen um Maßnahmen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. In Absatz 1 des § 171 a BauGB wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Stadtumbaumaßnahmen sowohl anstelle als auch ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden können (also auch in Ergänzung zu städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen).

Die Zielsetzungen von Stadtumbaumaßnahmen, die in § 171 a Abs. 2 BauGB beschrieben sind, beziehen sich auf die Behebung von Mängeln, die in Verbindung mit den spezifischen Stadtumbau-problemen vorhanden sind, insbesondere auf die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen Funktionsverlusten betroffen sind. Beispielhaft für städtebauliche Funktionsverluste wird im Zusammenhang mit der vielerorts bereits vorhandenen Leerstandsproblematik ein bereits bestehendes oder künftig zu erwartendes dauerhaftes Überangebot an Wohnungen (oder auch anderen Nutzungen) genannt.

In Absatz 3 des § 171 a BauGB werden die Zielsetzungen von Stadtumbaumaßnahmen beispielhaft konkretisiert. Maßgeblich geht es hierbei um Umnutzung und Wiedernutzung problematischer und nicht mehr nachfragegerechter baulicher Bestände, aber auch um Erhaltungsmaßnahmen. Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere zur Stärkung der innerstädtischen Bereiche beitragen, Umnutzungen nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen ermöglichen, freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuführen bzw. hiermit verträgliche Zwischennutzungen ermöglichen, aber auch zu Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände beitragen.

Die Zielsetzungen verdeutlichen, dass sich Stadtumbaumaßnahmen nicht nur auf die Behebung von Leerstandsproblemen durch Rückbaumaßnahmen erschöpfen. Die im Gesetz genannten Ziele verdeutlichen vielmehr den umfassenden Charakter von Stadtumbaumaßnahmen (z.B. die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Erhaltung innerstädtischer Bereiche).⁶⁴

§ 171 b BauGB beinhaltet den Gebietsbezug von Stadtumbaumaßnahmen sowie die konzeptionellen und planerischen Grundla-

gen. Die Festlegung als Stadtumbaugebiet erfolgt durch Beschluss der Gemeinde und ist so zu begrenzen, dass die Maßnahmen zweckmäßig durchgeführt werden können. Grundlage für die Festsetzung eines Stadtumbaugebietes ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet darzulegen sind.

Ein umfassendes, alle räumlichen und sachlichen Bereiche und Details der Stadtentwicklung umfassendes Konzept wird hierbei allerdings nicht vorausgesetzt. Es sollen jedoch die für das jeweilige Gebiet bedeutsamen Aspekte erfasst werden, so dass die spezifische Problemlage ausreichend dargestellt wird. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept kann dementsprechend sowohl räumlich (z.B. bezogen auf einen Orts- oder Stadtteil) wie auch sachlich (bezogen auf die spezifische Problemlage) begrenzt sein.⁶⁵

Die Vorschriften über die Städtebauförderung (§§ 164 a und 164 b BauGB) finden in den festgelegten Stadtumbaugebieten entsprechende Anwendung. Stadtumbaumaßnahmen werden demnach auch in solchen Gebieten gefördert, die außerhalb des Besonderen Städtebaurechts der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb von Stadtumbaugebieten durchgeführt werden.

§ 171 c BauGB regelt den Stadtumbauvertrag als besondere Form des städtebaulichen Vertrages i.S.d. § 11 BauGB. Die Einbeziehung des Städtebaulichen Vertrages in das Stadtumbauinstrumentarium verdeutlicht, dass Stadtumbau im Wesentlichen auf freiwilliger Kooperation zwischen den Beteiligten basiert und weniger ein hoheitliches Instrument darstellt.

In Ergänzung zu § 11 BauGB werden als Gegenstände von Stadtumbauverträgen insbesondere genannt:

- die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen und Kostentragung für den Rückbau,
- der Verzicht auf Ansprüche nach §§ 39-44 BauGB (Planungsschadensrecht) und
- der Lastenausgleich zwischen den beteiligten Eigentümern.

Die Kostentragung für Rückbaumaßnahmen stellt einen wesentlichen Gesichtspunkt für die Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen dar. Hier übernehmen Stadtumbauverträge vergleichbare Funktionen wie die übrigen Städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB, bei denen Durchführungs- und Finanzierungsaufgaben einen hohen Stellenwert haben.

Der Verzicht auf Ansprüche i.S.d. Planungsschadensrechts nach §§ 39-44 BauGB ist vor allem dann von Bedeutung, wenn Stadtumbaumaßnahmen erfordern, eine bauliche Nutzung auf Dauer oder ggf. auch für eine bestimmte Zeit auf Grundstücken auszuschließen oder einzuschränken, die bislang eine Baulandqualität hatten. In solchen Fällen konnten die Kommunen bislang vor Entschädigungszahlungen gestellt werden, die einer Finanzierbarkeit von Stadtumbaumaßnahmen entgegen gestanden haben.

Das Thema Lastenausgleich ist im Rahmen des Stadtumbaus insbesondere dort von Bedeutung, wo mehrere Eigentümer in unterschiedlichem Maße von Rückbaumaßnahmen betroffen sind. Ein Lasten- und Kostenausgleich ist der Versuch, die durch Leerstand hervorgerufenen unterschiedlichen Belastungen für die Eigentümer finanziell auszugleichen. Von Abrissmaßnahmen profitieren alle beteiligten Eigentümer (sofern es sich um Abriss zur Marktbereinigung handelt, wie es bislang aber nur in den ostdeutschen Bundesländern der Fall ist, profitieren hiervon auch Eigentümer außerhalb des eigentlichen Stadtumbaugebietes). Die Kosten für Abrissmaßnahmen werden von den Eigentümern getragen, die sich ak-

tiv am Rückbau beteiligen. Um hier einen finanziellen Ausgleich zwischen den Beteiligten zu schaffen, sind Regelungen zum Lastenausgleich erforderlich.⁶⁶ Stadtumbauverträge gem. § 171c Nr. 3 BauGB bieten hier die Möglichkeit, den Ausgleich von Lasten zwischen den Beteiligten zu regeln.

§ 171 d BauGB (Sicherung von Durchführungsmaßnahmen) ermöglicht es, den Kommunen durch eine Satzung in festgelegten Stadtumbaugebieten (oder Teilen hiervon) eine Genehmigungspflicht für Vorhaben und sonstige Maßnahmen nach § 14 Abs. 1 BauGB zu begründen. Hiervon betroffene Vorhaben können Vorhaben i.S.d. § 39 BauGB sein (v.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und auch deren Beseitigung) sowie erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Begründung einer Genehmigungspflicht ist für den Fall ermöglicht worden, dass einvernehmliche Regelungen mit den Betroffenen im Rahmen von Stadtumbauverträgen nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße getroffen werden können und die Kommune die Durchführung von Maßnahmen verhindern will, die der Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entgegen stehen.

Bezüglich ihrer Rechtswirkung als auch regelungstechnisch ist die Vorschrift zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Wesentlichen der Vorschrift über die Erhaltungssatzung (§§ 173 und 174 BauGB) nachgebildet. § 171 d Abs. 4 BauGB stellt dies mit einem Verweis auf die betreffenden gesetzlichen Regelungen des BauGB nochmals ausdrücklich klar. Das gilt sowohl für die Regelungen in Abs. 2 über die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen bzw. der vorläufigen Untersagung

(Verweis auf § 15 Abs. 1 BauGB) wie auch für die Regelungen in Abs. 3 über die Gründe für eine Versagung der Genehmigung bzw. für die Gründe für einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung.

4.2 Flexibilisierung der Bauleitplanung

Eine weitere Änderung im Rahmen der BauGB-Novellierung neben den Regelungen zum besonderen Städtebaurecht betrifft die Flexibilisierung des Baurechtes und hier insbesondere das „Baurecht auf Zeit“. Der Rückgang des Siedlungswachstums in vielen Regionen bzw. Schrumpfungstendenzen im Zuge von Bevölkerungsrückgängen, die verstärkte Reaktivierung von Brachflächen, der Vorrang der Innenbereichsentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie die zunehmende Präsenz kurzlebigerer Nutzungsformen, v.a. im Freizeitbereich, haben zu dem Erfordernis der Anpassung des BauGB durch Flexibilisierung von Baurechten geführt.

Die bisherige statische Auslegung des Baurechtes wird den zukünftigen Anforderungen an die Stadtentwicklungspolitik nicht mehr gerecht. Die Novellierung trägt hier dem Gedanken Rechnung, dass auch das Baurecht einem ständigen Wandel unterworfen ist. Dies betrifft auch das Thema Stadtumbau, da gerade hier Entwicklungen zu Grunde liegen, die eine angepasste Stadtentwicklungsstrategie erfordern, die auch ein Loslösen von bislang geltenden Vorstellungen erfordern (wie z.B. auf Dauer verliehene Baurechte).

Im Zusammenhang mit der Flexibilisierung der Bauleitplanung neu eingeführt worden sind u.a.:⁶⁷

- „Baurecht auf Zeit“ (§ 9 Abs. 2 BauGB),
- Rückbauverpflichtung im Außenbereich (§ 35 Abs. 5 BauGB) und
- Befristungen und Bedingungen im Rahmen städtebaulicher Ver-

träge (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Unter „**Baurecht auf Zeit**“ ist eine bauliche Nutzbarkeit zu verstehen, die von vorneherein zeitlich befristet oder auflösend bedingt ist. Darüber hinaus bezieht sich Baurecht auf Zeit auch auf Fälle, in denen die Kommune im Falle einer Nutzungsaufgabe berechtigt ist, das Nutzungsrecht durch Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes entschädigungslos zu entziehen.⁶⁸ Durch Baurecht auf Zeit wird den Kommunen die Möglichkeit gegeben, bestimmte Problemlösungen vornehmen zu können.⁶⁹

Zu diesen Problemlösungen gehören:

Leerstandsvorsorge

Bestimmte Nutzungen haben relativ kurze Nutzungszyklen (insbesondere Freizeitnutzungen wie z.B. Hallen für Musicalveranstaltungen oder Multiplexkinos). Wegen der speziell für die betreffende Nutzung konzipierten Bebauung ist eine Umnutzung nicht immer bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich. Um einem Leerstand nach Nutzungsaufgabe vorzubeugen und eine entschädigungslose Umplanung zu ermöglichen, kann ein befristetes Baurecht festgesetzt werden.

Zwischen- und Nachnutzungen

Bestimmte Nutzungen sind von vorneherein nur für eine bestimmte Zeit ausgelegt (z.B. Landesgartenschau, Expo) und sollen anschließend oft durch andere Nutzungen ersetzt werden.

Zeitliche Staffelung von Nutzungen

Es gibt Fälle, in denen die Realisierung einer Nutzung Voraussetzung für die Verwirklichung anderer Nutzungen ist (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand als Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden).

Die Festsetzungsmöglichkeiten, die sich für besondere Fälle aus

dem neuen § 9 Abs. 2 BauGB ergeben, sind:

- Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum (Befristung) und
- Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (Bedingung).

Durch die zeitliche Befristung von Baurechten tritt nach Ablauf der festgesetzten Zeit eine Unzulässigkeit des betreffenden Vorhabens ein. Eine Entschädigung nach dem Planungsschadensrecht (§§ 39 ff. BauGB) ist mit der Unzulässigkeit nicht verbunden. Zeitliche Befristungen kommen insbesondere für Zwischennutzungen in Frage nach deren Beendigung eine neue, i.d.R. auf Dauer ausgerichtete Nutzung vorgesehen ist.

Die Bedingung von Festsetzungen bietet die Möglichkeit, die Zulässigkeit einer Nutzung bzw. die Unzulässigkeit einer Nutzung an bestimmte Bedingungen zu knüpfen. Die Zulässigkeit einer Nutzung kann beispielweise bis zur Nutzungsaufgabe gelten, d.h. wird die zunächst ausgeübte Nutzung aufgegeben, so erlischt die Zulässigkeit dieser Nutzung. Das Festsetzen der Unzulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt einer bestimmten Voraussetzung ermöglicht eine zeitliche Staffelung von Nutzungen, d.h. die Zulässigkeit einer Nutzung ist an das Eintreten einer bestimmten Voraussetzung, z.B. die Realisierung einer anderen Nutzung gebunden.

§ 9 Abs. 2 BauGB sieht vor, dass für die befristeten Nutzungen Folgenutzungen festgesetzt werden sollen. Als „Soll-Vorschrift“ besteht hierzu keine zwingende Notwendigkeit, es ist jedoch in vielen Fällen sinnvoll (allerdings nicht immer möglich). Insbesondere bei zeitlich gestaffelten Nutzungen, bei denen eine Nutzung Voraussetzung für die Zulässigkeit einer anderen Nutzung ist, kann eine Folgenutzung dagegen nicht festgesetzt

werden, da es keine Folgenutzung gibt.

Baurecht auf Zeit kann in „besonderen Fällen“ festgesetzt werden, d.h. nur in besonderen städtebaulichen Situationen kann von den neuen gesetzlichen Grundlagen Gebrauch gemacht werden. Eine besondere Begründung zur Anwendung der befristeten und bedingten Festsetzung von Baurecht ist erforderlich.

Vorteil der neuen gesetzlichen Grundlagen zum Baurecht auf Zeit für die Kommunen sind neben der Flexibilisierung der Planung auch die entschädigungsrechtlichen Gesichtspunkte: Weder für eine Bodenwertminderung im Zuge der Nachfolgenutzung noch für die Beseitigung baulicher Anlagen nach Ablauf der Befristung kommen auf die Kommune Entschädigungsforderungen zu.

Die gesetzlichen Änderungen zur Flexibilisierung von Baurechten betreffen auch bestimmte **Außenbereichsvorhaben**. Für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung zurückzubauen und den Boden zu entsiegeln. Die Rückbauverpflichtung gilt nicht für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Vorhaben, die gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig sind) sowie für sonstige Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist (Vorhaben, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind).

Parallel zur Änderung des § 9 Abs. 2 BauGB erfolgte die Änderung der entsprechenden Passage für **Städtebauliche Verträge** in § 11 BauGB. Neu in Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen wurde ein Verweis auf die Möglichkeiten zur Vereinbarung von Befristungen oder eine unter Bedingungen stehende Grundstücksnutzung („Ge-

genstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere ... die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, ... (sein).“)

Vergleichbare Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (beispielsweise entschädigungsloser Entzug von Nutzungsrechten durch Planänderung oder Verpflichtung zum Rückbau einer baulichen Anlage) waren bereits vor der Novellierung des Baugesetzbuches möglich. Problematisch war bislang die Absicherung für die Kommunen für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge. Mögliche Sicherungsmittel (Dienstbarkeit oder Bürgschaft) sind nicht in jedem Fall durchsetzbar oder wirtschaftlich sinnvoll. Durch die Kombination des neuen § 9 Abs. 2 BauGB mit den Klarstellungen in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erhalten die Kommunen ein Instrumentarium zur Lösung dieses Problems.⁷⁰

VI SCHLUSSBEMERKUNG

Stadtumbau basiert im Wesentlichen auf der Freiwilligkeit aller Beteiligten. Hoheitliche Instrumente können zwar im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen auch eingesetzt werden, freiwillige Vereinbarungen stehen jedoch viel stärker im Mittelpunkt als dies bei der „konventionellen“ und auf Wachstum ausgerichteten Planung der Fall ist. Dies hat sich auch im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 nicht geändert – im Gegenteil: Die Bedeutung freiwilliger und kooperativer Planung ist durch die Gesetzesänderung nochmals hervorgehoben worden.

Kooperation ist Voraussetzung für das Gelingen des Stadtumbaus in den Kommunen. Anders als bei einer auf Wachstum ausgerichteten Planung, die gerade für die privaten Grundstückseigentümer und Investoren u.a. durch planungsbedingte Bodenwertsteigerungen mit Gewinnerwartungen verbunden ist, muss beim Stadtumbau ein Umdenken stattfinden: Kurzfristige Gewinnerwartungen sind hier Fehl am Platz. Es geht vielmehr darum, durch vorausschauende Planung dafür zu sorgen, dass die städtebauliche Qualität in den Kommunen erhalten bleibt bzw. in Teilbereichen auch wiederhergestellt wird. Diese Planungen und Maßnahmen dienen nicht zuletzt auch der Erhaltung von privaten Werten, sind aber nicht mit kurzfristigen Gewinnerwartungen vereinbar, sondern verursachen zunächst häufig Kosten, die aber als Investitionen in die Zukunft notwendig sind. Dies sollte allen Beteiligten klar sein, da ansonsten kein wirkungsvoller Stadtumbau stattfinden kann.

Ebenso klar sein sollte den Beteiligten, dass die mit dem Stadtumbau verbundenen Kosten nicht bzw. nicht ausschließlich von der Allgemeinheit getragen werden können (d.h. durch den Einsatz von

Fördermitteln). Hier muss die Wohnungswirtschaft bereit sein, eigene Mittel einzusetzen, um ihr Eigentum zu sichern und ihre Werte zu erhalten.

Die Praxiserfahrungen beim Stadtumbau zeigen, dass es noch vielfältige Probleme gibt, die keinesfalls in vollem Umfang gelöst sind – insbesondere bei der Klärung von Detailfragen. Als Beispiel hierfür sei an dieser Stelle auf die Frage des Lastenausgleichs zwischen den Stadtumbauakteuren hingewiesen. Hier gibt es noch umfangreichen Forschungs- und Klärungsbedarf in Bezug auf die Erfordernisse und Möglichkeiten.

Trotz aller Probleme und offener Fragen zeigt sich aber auch, dass einige Kommunen bereits gangbare Wege zur Realisierung der Stadtumbaus gefunden haben. Die Erfahrungen dieser Kommunen können für andere Städte und Gemeinden hilfreich sein, indem sie Möglichkeiten aufzeigen, die, wenn häufig auch nicht in jedem Detail, aber doch zumindest in Grundzügen, übertragbar sind.

Die Weichen für den Stadtumbau sind mit der Novellierung des Baugesetzbuches gestellt. In den nächsten Jahren wird sich zeigen, ob das neue Instrumentarium in ausreichendem Maße geeignet ist, Stadtumbaumaßnahmen erfolgreich durchzuführen. Die zum Einsatz kommenden bauplanungsrechtlichen Instrumente sind jedoch nicht allein entscheidend für das Gelingen des Stadtumbaus. Entscheidender hierfür ist, dass sich bei allen Beteiligten die Erkenntnis einstellt, dass Stadtumbau nur durch kooperatives Handeln möglich ist und jeder hierzu seinen Beitrag leisten muss.

VIKURZFASSUNG

1 EINFLUSS VERÄNDERTER RAHMENBEDINGUNGEN AUF KOOPERATIONSMODELLE

Die Entwicklung der Bevölkerung hinsichtlich der Zahl und der Zusammensetzung sowie die wirtschaftlichen Entwicklungen haben zu veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklungsplanung geführt und dazu beigetragen, dass neue Leitbilder und Handlungsformen in den Mittelpunkt der Planung gerückt sind. Während Stadtentwicklung bislang durch Wachstum gekennzeichnet war, ist nun verstärkt mit Stagnation oder sogar Schrumpfungprozessen zu rechnen.

Die neuen Rahmenbedingungen erfordern auch neue inhaltliche Schwerpunkte, die den aktuellen Anforderungen der Stadtentwicklung Rechnung tragen. Ein wesentliches Handlungsfeld ist der Wohnungsbau, der sich verstärkt vom Neubau zum Bestandsschutz und zur Bestandsentwicklung hin orientieren muss, um den quantitativen und qualitativen Anforderungen auf Seiten der Nachfrager gerecht werden zu können. Auch in Kommunen, in denen keine auffällige Leerstandsproblematik besteht, entwickeln sich insbesondere die Großsiedlungsbestände der 60er und 70er Jahre verstärkt zu Problemgebieten. Aufwertungs- und ggf. auch Rückbaumaßnahmen können dazu beitragen, negative Entwicklungen zu stoppen.

Bei der kommunalen Flächenpolitik muss ein Umdenken stattfinden, um den aktuellen Anforderungen der Stadtentwicklung gerecht zu werden. Die bislang vorherrschende Konzeption der Angebotsausweisung ist im Zuge von Nachfragerückgängen nicht mehr sachgerecht. Innenentwicklung und Brachflächenrecycling müssen künftig Vorrang vor der Neuausweisung von Bauland im Außenbereich haben. Ein Rückzug von

Nutzungen aus dem Innenbereich in den Außenbereich kann ansonsten zu einer Entleerung der Innenbereiche mit fatalen Konsequenzen für das Stadtbild und die Stadtqualität führen.

Die soziale und technische Infrastruktur muss den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Ein Rückgang der Bevölkerung führt zu zunehmenden Finanzierungsschwierigkeiten von Infrastruktureinrichtungen bei immer geringer werdendem Auslastungsgrad. Die Kommunalfinanzen hängen in erheblichem Umfang von der Einwohnerzahl ab, so dass Bevölkerungsverluste zu großen Problemen im kommunalen Haushalt führen. Trotz Bevölkerungsverlusten und Finanzierungsproblemen stehen die Kommunen aber in der Verantwortung in bestimmtem Umfang auch Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.

Die Instrumente zur Bewältigung der neuen Herausforderungen sind im Wesentlichen vorhanden – nicht zuletzt durch die Ergänzungen im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004. Ein rein hoheitliches Instrumentarium wird gerade im Hinblick auf die mit Stadtumbau verbundenen spezifischen Probleme, wie Rückbau und Wertverlust nicht ausreichen, um Stadtentwicklung unter neuen Rahmenbedingungen zielgerichtet vorzubereiten und durchzuführen. Allerdings können sich die Kommunen bei der Umsetzung von Stadtumbaukonzepten auch nicht ausschließlich auf kooperatives Handeln verlassen. Daher sind zur Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen neben den Kooperationsformen weitere informelle und formelle Instrumente erforderlich. Stadtumbau ist zwar grundsätzlich auf Kooperation der Beteiligten ausgerichtet, es kann aber dennoch erforderlich sein, hoheitliche Instrumente einzusetzen, wenn freiwillige Kooperation nicht in ausreichendem Umfang zum gewünschten Ergebnis führt oder aus bestimmten Gründen nicht möglich

ist (z.B. wegen grundsätzlich fehlender Kooperationsbereitschaft). Auch für eine rechtsverbindliche Regelung bestimmter Maßnahmen sind formelle Instrumente erforderlich, die zumindest zusätzlich zu kooperativen Verfahren einzusetzen sind.

Stadtumbau ist ein Prozess, der eine Zusammenarbeit der beteiligten Akteure erfordert, um eine zielgerichtete Realisierung erreichen zu können. Hierin unterscheidet sich Stadtumbau noch von der klassischen Stadtplanung und –entwicklung, wo hoheitlich-administratives Handeln einen größeren Stellenwert besitzt – auch wenn sich dort inzwischen der Stellenwert kooperativer Handlungsformen verstärkt hat.

Die Vorteile, die kooperatives Handeln hat, zeigen sich auch in vielen anderen Bereichen der Stadtplanung und –entwicklung, in denen es Modelle des Public Private Partnership gibt, d.h. eine Zusammenarbeit des öffentlichen und des privaten Sektors in verschiedenen Bereichen. Bei Stadtumbaukonzepten geht es anders als bei PPP-Modellen im Bereich der Stadtplanung nicht um die Übertragung öffentlicher Aufgaben, sondern zumeist darum, dass sich der Wohnungsbestand zum größten Teil in Privateigentum befindet und ohne Kooperation mit den Eigentümern ein zielgerichteter Stadtumbau nicht möglich ist. Public Private Partnership im Rahmen des Stadtumbaus fokussiert sich auf die Erarbeitung und Durchführung gemeinsamer Stadtentwicklungskonzepte und –maßnahmen, d.h. anders als bei PPP auf anderen Planungsgebieten geht es darum, erforderliche Aufgaben zwischen öffentlichen und privaten Stellen aufzuteilen und zu koordinieren. Die Gewichtung von PPP beim Stadtumbau unterscheidet sich insofern von den bislang im Rahmen der Stadtentwicklung angewandten Formen des PPP. Dennoch sind Erfahrungen aus dem Bereich von PPP-Modellen

vielfach auf die Stadtumbau-
thematik übertragbar.

Praxiserfahrungen zeigen den Stellenwert der Kooperation beim Stadtumbau. Dies hat eine Umfrage bei nordrhein-westfälischen und ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften gezeigt. Sowohl die nordrhein-westfälischen Kommunen, die bislang überwiegend noch über keine ausgeprägten Erfahrungen mit der Stadtentwicklung unter Stadtumbaugesichtspunkten verfügen als auch die ostdeutschen Kommunen, die in diesem Bereich bereits über eine umfangreiche Erfahrung verfügen, bestätigen übereinstimmend, dass Stadtumbau nur in Kooperation mit den Beteiligten möglich ist.

Auch die Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 hat dem Stellenwert der Kooperation beim Stadtumbau Rechnung getragen. Es wurde ein neuer 3. Teil „Stadtumbau“ (§§ 171 a-d) in das 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ eingefügt, in dem die Bedeutung kooperativen Handelns deutlich wird (u.a. durch den Stadtumbauvertrag, der nur auf der Grundlage von Kooperation eingesetzt werden kann).

2 BETEILIGTE/AKTEURE BEIM STADTUMBAU

Es gibt unabhängig vom konkreten Einsatzbereich kooperativen Handelns bestimmte Aspekte, die Kooperationen im positiven wie im negativen Sinn beeinflussen. Solche grundlegenden Gesichtspunkte sind zu beachten, damit die Kooperation zwischen Kommunen und Privaten erfolgreich gestaltet werden kann.

Wie eine Kooperation organisiert und gestaltet werden muss, hängt u.a. davon ab:

- welche konkreten Zielsetzungen mit der Kooperation verfolgt werden,

- welche Aufgaben die Kooperationsform (z.B. Arbeitsgruppe) übernehmen soll und
- welche und wieviele Akteure an der Kooperation beteiligt sind.

Stadtumbau ist nur durch Kooperation der beteiligten Akteure möglich. Verbindliche Absprachen, vertragliche Vereinbarungen und Kooperationsvereinbarungen sind erforderlich, um Stadtumbau zielgerichtet durchzuführen und auch gegenüber der Öffentlichkeit vertreten zu können.

Die Akteure von Kooperationen im Stadtumbau hängen von den konkreten Gründen ab, aus denen die Kooperation durchgeführt wird. Grundsätzlich beteiligt sind die Kommune und die Wohnungseigentümer (wobei i.d.R. nicht jeder Privateigentümer beteiligt wird, sondern meist die größeren Eigentümer wie Wohnungsbaugesellschaften). Diese Akteure sind i.d.R. unabhängig von einem spezifischen Kooperationsgrund als konkret und unmittelbar Betroffene an einer Kooperation im Rahmen des Stadtumbaus beteiligt.

Die Kommunen übernehmen bei der Kooperation die zentralen Steuerungsaufgaben. Dies ist erforderlich, da die Planungsverantwortung und die Planungshoheit in den Händen der Kommune verbleiben muss. Die Kommunen können neben der Steuerungsfunktion aber in die Umsetzung der Planung involviert sein (z.B. im Rahmen erforderlicher Erschließungsaufgaben oder der Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen). Darüber hinaus sind Kommunen möglicherweise aber auch zusätzlich als Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer betroffen (z.B. über kommunale Wohnungsunternehmen).

Die (privaten) Wohnungseigentümer sind zunächst in ihrer Funktion als Eigentümer betroffen, da sie Grundstücke und/oder Gebäude im betreffenden Gebiet besitzen und somit für die Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen zuständig sind. Neben der reinen Umset-

zungsebene sind die Eigentümer aber meist auch an der Vorbereitungs- und Planungsebene beteiligt, da dies dem Wesen kooperativen Handelns entspricht und Interessensgegensätze so rechtzeitig erkannt und verarbeitet werden können als wenn Kooperation erst in der Umsetzungsphase einsetzt.

Neben den Kommunen und Eigentümern sind häufig noch weitere Akteure an Kooperationen beteiligt. Welche dies sind, hängt von den jeweiligen Kooperationsgründen und –inhalten ab. Erfahrungswerte, welche Akteure im Einzelnen zu beteiligen sind, gibt es nicht. Neben Projektentwicklern, Architekten und Planern kommen als Akteure auch Beteiligte der fördermittelgebenden Institution (Bezirksregierung), Banken, Mieter bzw. Mieterbeiräte, Verbände oder Vereine in Frage.

Bei Kooperationen mit der Zielsetzung der Diskussion der Stadtumbau-problematik auf Stadt- bzw. Stadtteilebene i.S.e. Öffentlichkeitsbeteiligung ohne das Ziel, im Rahmen der Kooperation bereits konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, wird i.d.R. eine größere Gruppe von Beteiligten anzusprechen sein. Je konkreter die zu erzielenden Ergebnisse sein sollen bzw. je kleinteiliger der räumliche Bezug ist, desto begrenzter sollte auch die Zahl der Kooperationspartner sein, damit noch sinnvolle Ergebnisse erzielt werden können.

Je größer der Kreis der Beteiligten desto schwieriger ist es, konkrete Ergebnisse zu vereinbaren, da mit einer steigenden Zahl von Akteuren erfahrungsgemäß auch die unterschiedlichen Interessen zunehmen und das Konfliktpotenzial steigt.

Bestimmte Akteure können auch nur zeitweise an Kooperationen beteiligt werden, beispielsweise, um ein Meinungsbild einzuholen. Dies vermindert die Zahl der ständigen Kooperationspartner und erhöht die Arbeitsfähigkeit der Gruppe.

Neben den genannten (Einzel-) Akteuren wird in der Praxis auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich zu einer Gruppe zusammenzuschließen, z.B. in Form einer Gesellschaft (GmbH). Hierbei gibt es grundsätzlich zwei Varianten bezüglich der Aufgaben, die eine solche „Stadtumbaugesellschaft“ übernehmen kann. Die Gründung kann bezogen auf ein konkretes Projekt erfolgen, wobei Aufgabe der Gesellschaft die Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbauprojektes (Beispiel Bremen, Osterholz-Tenever) ist. Eine Stadtumbaugesellschaft kann aber auch projektübergreifend arbeiten, indem sich Wohnungsbaugesellschaften zusammenschließen und die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbauprojekten eigentumsunabhängig im Auftrag der Kommune betreiben (in Form eines Sanierungsbeauftragten) und hierbei Kooperationen mit weiteren Beteiligten bilden (Beispiel Stadtumbau GmbH Chemnitz).

3 KOOPERATIONSGRÜNDE

Die Gründe für Kooperationen im Stadtumbau sind vielfältig. Im Wesentlichen lassen sich hierbei

- inhaltliche,
- verfahrensbezogene und
- finanzierungsbezogene

Gründe unterscheiden.

Inhaltliche Gründe können gesamtstädtische oder stadtteilbezogene Planungen sein, die im Rahmen von Kooperationen erstellt werden sollen. Auch die Einbindung konkreter Projekte in vorhandene Rahmenkonzepte oder die Lösung konkreter Probleme im Rahmen von Stadtumbauprojekten kann ein Grund für eine Kooperation sein.

Verfahrensbezogene Gründe sehen die Beteiligten v.a. in einer arbeitstechnischen Entlastung der Verwaltung, in der Nutzung der Erfahrungswerte und des Wissens der privaten Akteure oder auch in der Berücksichtigung der Interessen der Bewohner, wobei Konflikte

vermieden werden können, wenn diese Interessen rechtzeitig über Beteiligungen an Kooperationen deutlich werden.

Finanzielle Vorteile von Kooperationen werden in der Praxis v.a. in einer finanziellen Entlastung der Kommune (z.B. im Rahmen arbeitstechnischer Entlastungen) gesehen, aber auch in der Akquirierung von Fördermitteln, die sich im Zuge von Kooperationen erfolgversprechender gestalten kann.

4 VOR- UND NACHTEILE VON KOOPERATIONSMODELLEN

Kooperationen können sowohl Vorteile als auch Nachteile beinhalten. Ob eher die Vorteile einer Kooperation zum Tragen kommen oder ob und welche Nachteile sich einstellen, hängt von der Bereitschaft der Akteure zur Zusammenarbeit, d.h. letztlich auch von ihrer Kompromissbereitschaft ab, aber auch von zahlreichen anderen Einflussfaktoren, wie den konkreten Inhalten und Zielsetzungen der Kooperation, der Anzahl der Beteiligten und ihren unterschiedlichen Interessenslagen sowie von verfahrensbezogenen und organisatorischen Faktoren.

In der Planungspraxis wird die Notwendigkeit von Kooperationen im Rahmen des Stadtumbaus seit längerem erkannt. Im Zuge der Umfrage bei nordrhein-westfälischen und ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften zeigt sich, dass Kooperationen im Wesentlichen als notwendig und als überwiegend positiv erachtet werden.

Mit Kooperationen steigen die Realisierungschancen für Projekte, da alle Beteiligten an einem Tisch sitzen und ergebnisorientiert arbeiten. Die Nutzung vorhandener Erfahrungs- und Wissenspotenziale auf Seiten der Beteiligten und der Ideenaustausch erhöht zudem die Qualität der Ergebnisse. Die finanzielle und arbeitstechnische Entlastung der Verwaltung durch

die Übertragung von bestimmten Aufgaben und Leistungen auf private Akteure erweist sich trotz des verbleibenden Steuerungsaufwandes als Vorteil für die Kommune. Grundsätzlich besteht eine hohe Akzeptanz der getroffenen Vereinbarungen bei allen Beteiligten und auf politischer Ebene, da eine Einbeziehung aller relevanten Akteure in die Kooperation und eine entsprechende Berücksichtigung der verschiedenen Interessen zu einem abgestimmten (gemeinsamen) Ergebnis führt. Die Umsetzungsorientierung von Kooperationen führt insgesamt zu einer Zeitersparnis (obwohl der Kooperationsprozess selbst mit Zeitaufwand verbunden ist). Die Zielbezogenheit und die Zielsicherheit bei der Projektentwicklung führt zu qualitativ besseren Ergebnissen von Kooperationen.

Nachteile, die mit Kooperationen verbunden sein können, sind nicht zwangsläufig Bestandteil kooperativer Handlungsformen. Sie können bei entsprechender Organisation und Steuerung weitestgehend vermieden werden. Da negative Erwartungshaltungen Kooperationsprozesse nachhaltig stören können oder ggf. sogar dazu beitragen, dass diese nicht zustande kommen, ist eine Steuerung zur Vermeidung von Nachteilen wichtig. Bestehende Konflikte zwischen beteiligten Akteuren können sich als Hemmnis für die Kooperation erweisen. Hierdurch entstehen u.a. Abstimmungsprobleme zwischen den Beteiligten, welche Prozessstörungen auslösen können. Interessenskonflikte zwischen öffentlicher und privater Seite durch grundsätzlich unterschiedliche Interessenslagen stören die Kooperation erheblich. Es kann sich eine eingeschränkte Projektsteuerung durch die Kommune durch Einbeziehung privater Partner ergeben, so dass die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf das Ergebnis nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet sind. Nicht zuletzt können Kooperationsprozesse bei schwierigen Rahmenbedingungen sehr zeitaufwändig sein.

Im Folgenden sind die Vor- und Nachteile von Kooperationen noch einmal dargestellt:

Vorteile

- Steigende Realisierungschancen für Projekte durch ergebnisorientiertes Arbeiten
- Nutzung vorhandener Erfahrung- und Wissenspotenziale auf Seiten der Beteiligten/Ideenaustausch
- Finanzielle und arbeitstechnische Entlastung der Verwaltung
- Hohe Akzeptanz der getroffenen Vereinbarungen bei allen Beteiligten und auf politischer Ebene
- Umsetzungsorientierung verbunden mit Zeitersparnis
- Zielbezogenheit und Zielsicherheit bei der Projektentwicklung

Nachteile

- Konflikte zwischen beteiligten Akteuren als Kooperationshemmnis
- Prozessstörung durch Abstimmungsprobleme zwischen den Beteiligten
- Interessenkonflikte zwischen öffentlicher und privater Seite
- Eingeschränkte Projektsteuerung durch die Kommune (Einschränkung der Einflussmöglichkeiten)
- Zeitaufwändigkeit von Kooperationsprozessen

5 STADTUMBAUTYPEN

Die Auswirkungen der geänderten Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung und -planung, die v.a. im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung zu sehen sind, betreffen die Kommunen meist auf gesamtstädtischer Ebene, wirken sich in den einzelnen räumlichen Bereichen jedoch unterschiedlich aus. Entsprechend sind auch unterschiedliche städtebauliche Leitbilder und Entwicklungsziele für die betreffenden Teilbereiche zu formulieren.

In Abhängigkeit von den Entwicklungszielen lassen sich folgende Stadtumbautypen differenzieren, die unterschiedliche Ansprüche an das anzuwendende informelle und bau-

planungsrechtliche Instrumentarium stellen:

- Erhaltungsgebiete, in denen die städtebauliche Struktur weitgehend erhalten wird und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen,
 - Umstrukturierungsgebiete, in denen vorhandenen Potenziale gestärkt und Rückbau nur punktuell betrieben werden soll,
 - Umstrukturierungsgebiete mit hohem Schrumpfangsanteil, in denen vorhandene Potenziale gestärkt, Rückbau aber flächenhafter betrieben werden soll,
 - Schrumpfangsgebiete, die durch fortgeschrittene Leerstände gekennzeichnet sind und in denen flächenhafter Rückbau sowie eine Reduzierung der Infrastruktur erforderlich ist und
 - Gebiete ohne Handlungsdruck, in denen kein akuter Handlungsbedarf besteht.
- Hieraus ergeben sich die beiden Maßnahmeschwerpunkte
- „Erhaltung“ (i.V.m. Modernisierung, Instandsetzung und Aufwertung) für die Erhaltungsgebiete und
 - „Umstrukturierung“ (durch Rückbau und Abriss) für die Umstrukturierungsgebiete und Schrumpfangsgebiete.

Die Stadtumbautypen bzw. die hiermit verbundenen Maßnahmeschwerpunkte weisen spezifische Probleme auf, die unterschiedliche Handlungserfordernisse nach sich ziehen und unter Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren wie

- Eigentümerstruktur,
- finanzielle Rahmenbedingungen,
- rechtlichen Rahmenbedingungen und
- Kooperationsbereitschaft der Beteiligten

auch Einfluss auf die Wahl des geeigneten bauplanungsrechtlichen Instrumentariums zur Realisierung der Stadtumbaumaßnahmen haben.

6 INSTRUMENTE DES STÄDTEBAURECHTS

Informelle Instrumente, d.h. nicht gesetzlich geregelte Instrumente, werden im Bereich der Stadtplanung wie auch bei Stadtumbaukonzepten häufig zur vorbereitenden Planung eingesetzt, z.B. Stadt- oder Stadtteilentwicklungskonzepte oder auch Rahmenplanungen. Informelle Instrumente dienen als Ergänzung der formellen Instrumente und bereiten die Grundlage für die spätere verbindliche Planung.

Im Bereich des Stadtumbaus findet sich als informelles Instrument in der Praxis insbesondere das Stadtumbaukonzept, das der Erarbeitung der planerischen Grundlagen konkreter Stadtumbauprojekte dient. Bei Stadtumbaukonzepten werden Leitbilder für die künftige Stadtentwicklung unter Stadtumbaugesichtspunkten festgelegt, sachliche und räumliche Handlungsschwerpunkte bestimmt, Einzelmaßnahmen räumlich und zeitlich koordiniert, betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte einbezogen (z.B. im Rahmen von Rückbauplanungen) und die Grundlagen für eine Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren des Stadtumbaus geschaffen.

Ein Stadtumbaukonzept besteht wegen der umfassenden Berücksichtigung räumlicher und sachlicher Zusammenhänge i.d.R. aus verschiedenen Teilen:

- städtebaulicher Teil,
- wohnungswirtschaftlicher Teil,
- betriebswirtschaftlicher Teil,
- bautechnischer Teil und
- Sozialplan- und Öffentlichkeits- teil.

Der Aufbau und die Inhalte von Stadtumbaukonzepten sind abhängig von den örtlichen Gegebenheiten (Größe der Stadt, Einwohnerentwicklung), der spezifischen Problemlage, dem Ausmaß der Betroffenheit durch den Stadtumbau und der Kooperationsbereitschaft der Betroffenen.

Die Durchführung und Umsetzung von Stadtumbaukonzepten bzw. den hierauf aufbauenden kleinräumlichen Detailkonzepten erfordert i.d.R. den Einsatz formeller bau-planungsrechtlicher Instrumente. Hierzu stehen die Instrumente des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung. Hinzu kommt der städtebauliche Vertrag bzw. sonstige öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Vereinbarungen, die im Rahmen des Stadtumbaus angewendet werden können.

Zu den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts, die im Rahmen des Stadtumbaus eingesetzt werden können, gehören:

- Bebauungsplan nach §§ 8 ff BauGB,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
- Umlegung nach §§ 45 ff. sowie
- Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB.

Der Bebauungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan können in den Fällen zum Einsatz kommen, in denen neues bzw. geändertes Baurecht geschaffen werden soll. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt hinzu, dass die Initiative zur Planung vom Investor ausgeht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan spielt daher in der Praxis beim Stadtumbau nur eine untergeordnete Rolle. Der Bebauungsplan kommt zwar zum Einsatz, i.d.R. aber in Verbindung mit weiteren Instrumenten wie dem städtebaulichen Vertrag.

Kernpunkt des Stadtumbaus ist jedoch nicht die Schaffung von neuem Baurecht, so dass die „klassischen“ Einsatzbereiche des Bebauungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kaum gegeben sind. Einsatzmöglichkeiten für diese Instrumente (insbesondere den Bebauungsplan) können sich jedoch im Bereich der planerischen Festlegung von Nutzungsänderungen ergeben (beispielsweise im Rahmen von Rückbaumaßnahmen, wenn nichtbau-

liche oder von der vorherigen Nutzung abweichende bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen).

Das Instrument der Umlegung spielt beim Stadtumbau weitgehend eine untergeordnete Rolle. Es sind jedoch Einsatzbereiche denkbar, wenn Nutzungsentflechtungen, die Anpassung von Grundstücksverhältnissen oder Verbesserungen der verkehrlichen Situation Bestandteil von Stadtumbauprojekten sind. Auch im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen beim Stadtumbau kann die Umlegung als Instrument eingesetzt werden, wenn es beispielsweise um die Anpassung von Grundstücksgrößen oder Grundstückszuschnitte auf Grund geplanter Nutzungsänderungen oder um die Bereitstellung von Grün- und Erschließungsflächen geht.

In der Praxis ist aber davon auszugehen, dass freiwillige Vereinbarungen im Vordergrund stehen werden und amtliche Umlegungsverfahren eher in Ausnahmefällen durchgeführt werden.

Die Enteignung kann bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzung dann zum Einsatz kommen, wenn freiwillige Vereinbarungen nicht zu Stande kommen. Mögliche Anwendungsbereiche ergeben sich beispielsweise bei Enteignungen aus zwingenden städtebaulichen Gründen, wenn die Beseitigung städtebaulicher Missstände in strukturell durch erheblichen Leerstand gefährdeten Gebieten unaufschiebbar ist.

Das besondere Städtebaurecht mit den Instrumenten

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB,
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB sowie
- Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote nach §§ 172 ff. BauGB

ist stärker auf die Stadtumbau-problematik bezogen als dies beim allgemeinen Städtebaurecht der Fall ist. Allerdings gibt es beim

Stadtumbau Handlungsfelder, die auch vom besonderen Städtebaurecht nicht erfasst werden, da dies mit dem Aspekt des Wachstums verbunden ist und Stadtumbau häufig mit Rückbau, Rücknahme von Baurechten und ggf. auch mit Wertminderungen einhergeht. Dennoch gibt es Einsatzmöglichkeiten für das besondere Städtebaurecht im Stadtumbau, insbesondere für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme dient der Behebung städtebaulicher Missstände. Diese sind in Gebieten mit hohen Leerständen oder mit baulichen und funktionalen Problemen häufig gegeben. Sofern die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, kann das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für Gebiete mit Stadtumbau-problemen zum Einsatz kommen.

Je nach konkreter Problemlage stellt sowohl die Substanzschwächensanierung wie auch die Funktionsschwächensanierung ein mögliches Instrument zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Rahmen des Stadtumbaus dar. Ob das „klassische“ (volle) Verfahren oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist, hängt ebenfalls von den spezifischen Gegebenheiten des jeweiligen Projektes ab.

Die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen erfolgt durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert und dem Neuordnungswert nach Abschluss der Sanierung ergeben.

Als problematisch beim Einsatz des Instrumentes der Sanierungsmaßnahme beim Stadtumbau kann sich hierbei erweisen, dass in Stadtumbaugebieten nicht immer mit Bodenwertsteigerungen durch Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Auf Grund von Grundstücksmarktentwicklungen, die auf

Nachfragerückgänge und Angebotsüberhänge mit Preisrückgängen reagieren, gibt es Gebiete, in denen trotz Sanierungsmaßnahmen keine Bodenwertsteigerungen eintreten, sondern ggf. nur eine vorhandene rückläufige Entwicklung gebremst wird. Auch eine mögliche heterogene Entwicklung der Bodenwerte innerhalb eines Sanierungsgebietes (z.B. durch Einschränkung oder Rücknahme von Baurechten, Rückbau von Gebäuden) kann in einigen Fällen zu Wertminderungen führen, von denen andere Grundstücke ggf. profitieren.

Diesbezüglich gibt es spezifische Anforderungen an den Einsatz des Instrumentes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, wenn dies im Rahmen des Stadtumbaus erfolgt.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit ihren besonderen Anwendungsvoraussetzungen kommt für Stadtumbaumaßnahmen praktisch nur in solchen Fällen in Betracht, in denen Neuordnungsmaßnahmen i.S.e. neuen Entwicklung durchgeführt werden. Reine Umstrukturierungsmaßnahmen oder reine Erhaltungsmaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz und Aufwertung des Wohnumfeldes) gehören nicht zu den Aufgaben, die mit Hilfe einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu bewältigen sind.

Wegen der scharfen Anwendungsvoraussetzungen und der grundsätzlichen Grunderwerbspflicht der Kommune (verbunden mit hohen finanziellen Belastungen) kommt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Stadtumbau-Instrument in der Praxis nur in Ausnahmefällen zum Einsatz.

Erhaltungssatzung (§§ 172 ff. BauGB) und städtebauliche Gebote können im Rahmen ihrer gesetzlich geregelten Anwendungsvoraussetzungen beim Stadtumbau eingesetzt werden. Bei den städtebaulichen Geboten gilt dies

insbesondere für das Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB. Die übrigen Gebote, wie das Pflanzgebot, spielen dagegen beim Stadtumbau eine untergeordnete Rolle.

Vertragliche Vereinbarungen haben beim Stadtumbau einen großen Stellenwert, da Stadtumbau vielfach auf freiwillige Vereinbarungen angewiesen ist.

Städtebauliche Verträge dienen der Regelung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten in vielen Bereichen der Planung. Anwendung finden die verschiedenen Vertragsformen

- Rahmenverträge,
- Vorbereitungsverträge sowie
- Durchführungsverträge.

Durch städtebauliche Verträge wird vor allem festgelegt, welche Leistungen die Vertragsparteien im Rahmen einer Projektvorbereitung, -planung und Projektrealisierung zu erbringen haben. In der Praxis bezieht sich dies bislang häufig auf die Übernahme von Kosten, die bei der Flächenentwicklung entstehen.

Im Rahmen sich verändernder städtebaulicher Leitbilder wird es aber künftig verstärkt städtebauliche Verträge geben, die spezifische Regelungen in Bezug auf Stadtumbaumaßnahmen enthalten.

Für städtebauliche Verträge gibt es vielfältige Anwendungsbereiche im Rahmen des Stadtumbaus: Neben Rahmenvereinbarungen zur Vorbereitung bestimmter Projekte können auch umfangreiche vertragliche Regelungen in Bezug auf die Durchführung und Finanzierung von Stadtumbaumaßnahmen getroffen werden. Auch spezifische stadumbaubezogene Regelungen sind möglich, z.B. Vereinbarungen zum Rückbau, zu temporären Nutzungen oder zum Lastenausgleich. Grundlage städtebaulicher Ver-

träge ist hierbei immer das Konsensprinzip, d.h. städtebauliche Verträge basieren auf Freiwilligkeit, so dass sich die beteiligten Vertragsparteien vorab über ihre Interessen klar sein müssen.

Die Bedeutung städtebaulicher Verträge für den Stadtumbau wird auch durch die Novellierung des Baugesetzbuches deutlich: Hier wurde der Stadtumbauvertrag als städtebaulicher Vertrag in § 171 c BauGB aufgenommen.

Rahmenverträge, die Grundlagen der Vorgehensweise und der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten festlegen, dienen der Vorbereitung späterer konkreter vertraglicher Vereinbarungen und enthalten beispielsweise Grundsatzserklärungen zur Kooperation der Vertragsparteien, Verpflichtungen zur Erstellung eines gemeinsamen Stadtumbaukonzeptes, grundsätzliche Regelungen zur Finanzierung, planerische Grundsätze des Stadtumbaus oder auch organisatorische Regelungen der Zusammenarbeit.

Konkrete Vereinbarungen können dann in Vorbereitungs- und Durchführungsverträgen getroffen werden, z.B.

- Durchführungsverträge zum Rückbau baulicher Anlagen und zur Kostentragung,
- Durchführungsverträge zur Regelung von Zwischennutzungen,
- vertragliche Vereinbarungen zum Verzicht auf Planungsschadensregelungen und
- vertragliche Vereinbarungen zum Lastenausgleich.

In solchen Verträgen können – in Abhängigkeit von der spezifischen Problemlage und den spezifischen Anforderungen, die sich hieraus ergeben – Regelungen getroffen werden, die konkrete Vereinbarungen zur Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen enthalten. Speziell auf die Stadtumbauproblematik abgestellte Vereinbarungen, die z.B. Finanzierungsgesichtspunkte betreffen, wie der Verzicht auf Entschädi-

gung durch Entzug von Baurechten oder Regelungen im Rahmen des Lastenausgleichs sind vielfach eine Voraussetzung für die Realisierung von Stadtumbauprojekten.

Neben städtebaulichen Verträgen gibt es weitere Vertragsformen, die nicht im BauGB geregelt sind. Auch privatrechtliche Vereinbarungen können beim Stadtumbau zum Tragen kommen.

Ein Beispiel für eine nicht im Baugesetzbuch geregelte Vertragsform ist der Kooperationsvertrag nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (§§ 14 und 15 WoFG). Gegenstände eines Kooperationsvertrages können die Begründung, Verlängerung oder Aufhebung von Belegungs- und Mietbindungen und in diesem Zusammenhang auch die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen und die Überlassung von Grundstücken und Räumen sein.

Im Rahmen von Kooperationsverträgen können auch Regelungen vereinbart werden, die den Stadtumbau betreffen, z.B. die Übernahme von Aufwertungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Bezug auf den baulichen Bestand und das Wohnumfeld sowie auch Regelungen zur Überlassung von Grundstücken und Räumen für bestimmte Zwecke.

Die Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 hat u.a. dazu geführt, dass Ergänzungen und Änderungen im Hinblick auf den Stadtumbau in das Gesetz aufgenommen wurden. Relevant sind v.a. zwei Änderungen bzw. Ergänzungen des Baugesetzbuches:

- Stadtumbaugebiete als eigenständiges Instrument des besonderen Städtebaurechts und
- Flexibilisierung des Baurechts, insbesondere „Baurecht auf Zeit“.

Zu den Stadtumbaugebieten in den §§ 171 a-d BauGB sind keine

zu detaillierten Regelungen getroffen worden, um den Kommunen genügend Erprobungsspielraum für das neue Instrument zu gewähren.

Die Aufgaben, Zwecke und Ziele von Stadtumbaumaßnahmen sind vergleichbar mit denen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Stadtumbaugebiete, die als Satzung von der Kommune festgelegt werden können, müssen nicht als eigenständiges Instrument eingesetzt werden, sondern können auch ergänzend zu anderen Instrumenten, insbesondere Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, eingesetzt werden.

Stadtumbaumaßnahmen haben einen umfassenden Ansatz: Sie beziehen sich nicht nur auf die Behebung von Leerstandsproblemen durch Rückbaumaßnahmen, sondern haben weitergehende Ziele, die auch im Gesetz genannt werden (z.B. die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Erhaltung innerstädtischer Bereiche).

Die Grundlage von Stadtumbaumaßnahmen stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept dar, in dem die für das jeweilige Gebiet bedeutsamen Aspekte erfasst werden, so dass die spezifische Problemlage ausreichend dargestellt werden kann.

Der Stadtumbauvertrag ist als spezielle Form des städtebaulichen Vertrages im Baugesetzbuch enthalten. Dies dient eher der Klarstellung als dass sich hieraus neue vertragliche Regelungsmöglichkeiten ergeben würden, da § 11 BauGB die möglichen Inhalte städtebaulicher Verträge nicht abschließend regelt und auch vor der Novellierung städtebauliche Verträge zur Regelung von Stadtumbauaspekten möglich waren. Als spezifische, auf den Stadtumbau bezogene Inhalte von Stadtumbauverträgen werden die Durchführung von Rückbaumaßnahmen (einschließlich der Kostenübernahme), der Verzicht auf Ansprüche aus

dem Planungsschadensrecht nach §§ 39-44 BauGB und der Lastenausgleich zwischen den beteiligten Eigentümern genannt.

Eine weitere Änderung im Rahmen der BauGB-Novellierung betrifft die Flexibilisierung des Baurechts und hier insbesondere das „Baurecht auf Zeit“. Eine bauliche Nutzbarkeit, die von vorneherein zeitlich befristet oder auflösend bedingt ist, war nach den bisherigen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen nicht möglich. Die Aufhebung zulässiger Nutzungen konnte zudem mit entschädigungsrechtlichen Ansprüchen verbunden sein.

Mit der Einführung des Baurechts auf Zeit können Kommunen nun aber Probleme im Bereich der Leerstandsvorsorge, der Bestimmung von Zwischen- und Nachnutzungen und der zeitlichen Staffelung von Nutzungen lösen, die bislang bestanden haben.

Die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen, die sich für besondere Fälle aus dem neuen § 9 Abs. 2 BauGB ergeben, sind:

- Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum (Befristung) und
- Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (Bedingung).

Durch die zeitliche Befristung von Baurechten ist das Vorhaben nach Ablauf der festgesetzten Zeit unzulässig. Ein Entschädigungsanspruch nach dem Planungsschadensrecht wird hierdurch nicht ausgelöst.

Die Bedingung ermöglicht es, die Zulässigkeit einer Nutzung bzw. deren Unzulässigkeit an bestimmte Bedingungen zu knüpfen, z.B. die Nutzungsaufgabe des betreffenden Vorhabens. Hierdurch ist auch eine zeitliche Staffelung von Nutzungen möglich, d.h. die Zulässigkeit einer Nutzung kann an das Eintreten einer bestimmten Voraussetzung, z.B. die Realisierung

einer anderen Nutzung gebunden werden.

Parallel zur Änderung des § 9 Abs. 2 BauGB ist auch § 11 BauGB geändert worden. Neu ist die mögliche Vereinbarung von Befristungen oder eine unter Bedingungen stehende Grundstücksnutzung als im Gesetz ausdrücklich genannter Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge.

7 ERFOLGSFAKTOREN FÜR KOOPERATIONEN

Der Erfolg von Kooperationen beim Stadtumbau hängt von Faktoren ab, die meist von den beteiligten Akteuren gesteuert werden können. Aus Sicht der Praxis können daher einige Empfehlungen gegeben werden, die den Erfolg von Kooperationen positiv beeinflussen. Hierzu gehören:

- Ein frühzeitiger Kooperationsbeginn dient der Konfliktvermeidung.
- Ein stufenweises Vorgehen bei der Kooperation (d.h. eine Differenzierung in verschiedene Kooperationsphasen) vereinfacht den Kooperationsprozess durch mehr Übersichtlichkeit und das Erreichen und Festlegen von (verbindlichen) Zwischenergebnissen.
- Eine zielangepasste Organisation des Kooperationsprozesses trägt zum Erfolg von Kooperationen bei.
- Klare Ziel- und Aufgabendefinitionen sind notwendig für eine erfolgreiche Kooperation.
- Die verschiedenen Interessen der beteiligten Akteure müssen abgeglichen werden, da ansonsten kein gemeinsames Ergebnis erzielt werden kann.
- Personenkontinuität ist eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen einer Kooperation, da dies das Verantwortungsgefühl der Beteiligten stärkt und Ruhe in den Prozess bringt.
- Eine klare Aufgaben- und Kompetenzverteilung muss sowohl innerhalb der Verwaltung vorge-

nommen werden als auch innerhalb der Kooperation mit privaten Akteuren.

- Klare vertragliche Vereinbarungen dienen dem Festhalten von Ergebnissen der Kooperation und sind Voraussetzung für eine zielgerichtete und steuerbare Projektumsetzung.

Die Umsetzung der Kooperationsvereinbarungen ist von der Kommune zu prüfen (ggf. auch schon prozessbegleitend).

VII LITERATURAUSWAHL ZUM THEMA

Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, München 2002

Bauministerkonferenz (ARGEBAU), Positionspapier zum II. Nationalen Städtebaukongress am 10. bis 11. Mai 2004, S. 2 f. (Quelle: <http://www.bbr.bund.de/exwost/initiativen/download/Position-ARGEBAU.pdf> (Stand: 29.09.2004))

Beckmann, K. J., Witte, A., Stadtplanung im Rahmen von Public Private Partnership – Erfahrungen, Chancen und Risiken, in: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Stadtentwicklung: Neue Kooperationsformen und Partnerschaften, Düsseldorf, 2000

Beratergruppe „PPP im öffentlichen Hochbau“, PPP im öffentlichen Hochbau, Band 1: Leitfaden, August 2003

Bertelsmann Stiftung, Clifford Chance Pünder, Initiative D 21 (Hrsg.), Prozessleitfaden Public Private Partnership, o.J. (Quelle: http://www.initiativesd21.de/themen/egovement_pppleitfaden/doc/16_1057764682.pdf (Stand: 28.09.2004))

Brühl, H., Kurzbericht zum Seminar „Kommunale Wohnungspolitik nach der Reform des Wohnungsbaurechts, Seminar in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, am 12. und 13. September in Berlin, Quelle: <http://www.difu.de/seminare/02wohnungspolitik.bericht.phtml> (Stand: 27.10.2004)

Brühl, H., Wohnungspolitische Instrumente des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts zur Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Workshop des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und dem Deutschen Städte- tag (DST) am 13.3.2002 in Berlin (Quelle: http://www.difu.de/index.shtml?seminare/dokumente/02wohnungspolitische_instrumente.shtml (Stand: 27.10.2004))

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 3stadt2, Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, ExWoSt-Informationen 24/5, 04/2004 (Quelle: http://www.bbr.bund.de/exwost/pdf-files/exwost_24-5_2004.pdf (Stand: 11.10.2004))

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Stadtumbau West, Programm & Pilotstädte, Berlin, Oldenburg, Mai 2003

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Stadtumbau, Informationen zur Raumentwicklung Heft 10/11.2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Stadtumbau Ost auf gutem Weg? Praktiker aus der Wohnungswirtschaft berichten, Bonn, Mai 2004

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Dokumentation zum Kongress „Zwei Jahre Stadtumbau Ost“ am 27. November in Berlin, Berlin, März 2004

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Auswertung des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen, Bonn, November 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“, Expertisen zu städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern, Bonn, 2002

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches, Berlin, August 2002

Bunzel, A., Städtebauliche Verträge, DIFU Beiträge zur Stadtforschung 14, Berlin, 1995

Burmeister, T., Praxishandbuch Städtebauliche Verträge, Bonn, Dezember 2000

Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK), Positionspapier zu Public Private Partnerships (PPPs) (Quelle: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/pdf/standortpolitik/PPP.pdf> (Stand: 27.09.2004))

Deutscher Städte- und Gemeindebund, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Public Private Partnership – Neue Wege in Städten und Gemeinden, DStGB Dokumentation Nr. 28 (Quelle: http://www.dstgb.de/index_inhalt/homepage/artikel/dokumentation/public_private_partnership/pdf/doku28.pdf (Stand: 28.09.2004))

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.), Städtebauliche Verträge: rechtliche Grundlagen, Hinweise zur Vertragsgestaltung, Regelungsbeispiele und Vertragsmuster, 1995

Deutsches Institut für Urbanistik (difu), Forschungsgruppe Stadt + Dorf, i.A. des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Planspiel BauGB-Novelle 2004, Bericht über die Stellungnahmen der

Planspielstädte und Planspiellandkreise, März 2004

Dieterich, H., Baulandumlegung, 4. Auflage, München, 2000

Dransfeld, E., Pfeiffer, P., Strategien des Baulandmanagements zur Entwicklung des Innenbereiches, in: Baulandmanagement auf neuen Wegen, strategisch – kooperativ – finanzierbar, Hrsg.: Forum Baulandmanagement NRW, o.J.

Empirica, Stadtumbau in NRW, Beantwortung des Fragenkatalogs zur Anhörung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen des Landtages NRW am 13. Juli 2004 (gekürzte Fassung), empirica paper Nr. 101, August 2004 (Quelle: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi101bf.pdf> (Stand: 27.09.2004))

Fieseler, H.-G., Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, München, 2000

Flohe, A., Heinze, M., Trapp, C., Public Private Partnership als Instrument zur Standortprofilierung, Werkstattbericht 29, Gelenkirchen, 2001

Forschungsagentur Stadtumbau West, ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Sachstandsbericht 2003 der Forschungsagentur Stadtumbau West, Dezember 2003

Forschungsgruppe Stadt + Dorf i.A. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau, Ergebnisse eines Planspiels, Dezember 2002

Freckmann, J., i.A. des Forum Baulandmanagement NRW, Baulandbereitstellung: Innovative Organisationsmodelle – Arbeitshilfe -, o.J.

Fuchs, O., Rohr-Zänker, R., Fürst, D., Neue Kooperationsformen zwischen Kommune, Bürgern und Wirtschaft, in: Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, Werkstatt Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2002, S. 1-88

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Stadtumbau Ost – Ausgewählte Fragen der praktischen Umsetzung, Städtebaurecht, Bilanzierung, Grundstücks- und Mietrecht, GdW Arbeitshilfe 39, März 2002

Goldschmidt, J., Stadtumbau und Wohnungswirtschaft, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 6, Dezember 2002, S. 312 ff.

Goldschmidt, J., Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a-d BauGB (Quelle: <http://www.staedtebau-recht.de/pdf/Stadt>

umbaumassnahmen%20nach% 20171 a-
d%20BauGB%20BauR.pdf (Stand:
11.10.2004))

Goldschmidt, J., Taubenek, O., Stadtum-
bau- und Wohnungswirtschaftskonzepte
unter Berücksichtigung des Altschuldenhil-
ferchts (Quelle: [http://www.staedtebau-
recht.de/](http://www.staedtebau-
recht.de/)
BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_te
il1.doc (Stand: 28.10.2004))

Haller, C. Plädoyer für eine klare Begriff-
lichkeit im Stadumbauprozess, in: Magazin
Städte im Umbruch, Ausgabe 01/04
(Quelle: <http://www.schrumpfende-stadt.de>
(Stand: 29.09.2004))

Institut für Stadtforschung und Strukturpoli-
tik GmbH (IfS) i.A. des Bundesamtes für
Bauwesen und Raumordnung, Fortschritte
und Hemmnisse beim Vollzug des Stadt-
umbaus Ost – Unternehmensumfrage,
Endbericht, Februar 2004

Jakubowski, P., 3stadt2 – Neue Kooperati-
onsformen in der Stadtentwicklung: Archi-
tektur des Forschungsfeldes, in: Neue Ko-
operationsformen in der Stadtentwicklung,
Werkstatt Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bundesamt
für Bauwesen und Raumordnung, Bonn,
2002, S. 89-101

Krautberger, M., Stüer, B., Städtebaurecht
2004: Was hat sich geändert
(Quelle: [http://www.stueer.business.t-
online.de/aufsatz/dvbl1304.pdf](http://www.stueer.business.t-
online.de/aufsatz/dvbl1304.pdf)
(Stand: 04.10.2004)

Krautberger/Ernst/Zinkahn/Bielenberg:
Baugesetzbuch, Loseblattsammlung
Magazin Städte im Umbruch, Ausgabe
01/04 (Quelle: [http://www.schrumpfende-
stadt.de](http://www.schrumpfende-
stadt.de))

Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport des Landes Nordrhein-
Westfalen (Hrsg.), Stadtentwicklung –
Neue Kooperationsformen und Partner-
schaften, 2000

Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport des Landes Nordrhein-
Westfalen (Hrsg.), Stadtbau West, intel-
ligentes Schrumpfen,
Tagung am 27.11.2003, 2004

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur
Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-
Richtlinien (Europarechtsanpassungsge-
setz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Muster-
erlass), Stand: 12.07.2004

Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern (Hrsg.), Städ-
tebauliche Entwicklungsmaßnahme, Sep-
tember 1994

Runkel, P., Das Leitbild des „aktivierenden
Staates“ im Stadumbauprozess, in: vhw
Forum Wohneigentum, Heft 4, Au-
gust/September 2004, S. 176 ff.

Schäfer, Roland, Vortrag zum Thema „Pub-
lic Private Partnership – Lösungsweg der
Kommunen in Zeiten desolater Finanzen?“,
Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V., Jahres-
tagung 2004 am 15. und 16.06.2004 in Es-
sen

Schmidt-Eichstaedt, G., Erfolge, Chancen
und Defizit des bisherigen Stadumbaupro-
zesses, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft
4, August/September 2004, S. 190 ff.

Schmidt-Eichstaedt, G., Vorbereitung auf
den Stadtbau im Zeichen der Schrump-
fung – städtebauliche, planungsrechtliche,
boden- und wohnungspolitische Hand-

lungserfordernisse, Vortrag im 431. Kurs
des Instituts für Städtebau Berlin „Flächen-
und Projektmanagement in der Kommunal-
entwicklung“ vom 08. bis 10. April 2002 in
Berlin

Tietze, M., Kooperation im Städtebau, eine
empirische Untersuchung städtebaulicher
Verträge im Spannungsfeld funktionaler Dif-
ferenzierung, Schriften zum öffentlichen
Recht, Band 902, Berlin, 2003

Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle
GmbH (UFZ) (Hrsg.), Nachhaltige Stadtent-
wicklung, integrierte Strategien zum Um-
gang mit dem Wohnungsleerstand, Do-
kumentation des Workshops in Leipzig am
05. Juni 2002

Upmeyer, H.-D., Brandenburg, C. (Hrsg.),
Neues Baugesetzbuch 2004 und weitere
wichtige Gesetze, 6. Auflage, München,
2004

vhw – Bundesverband für Wohneigentum
und Stadtentwicklung e.V., Stadtbau
Ost/West, Ergebnisbericht der interdis-
ziplinären Arbeitsgruppe des vhw, Berlin,
Oktober 2003

vhw Landesverband Nordrhein-Westfalen,
Städtebauliche Verträge – der vorhabenbe-
zogene Bebauungsplan, Vortragsmanu-
skript zur Veranstaltung am 10. November
2003 in Münster

Walker, G., Handbuch städtebauliche Ver-
träge, Band I, materielle Darstellung, Ba-
den-Baden, 1999

Walker, G., Handbuch städtebauliche Ver-
träge, Band II, Vertragsmuster, Baden-
Baden, 1999

VIII ANHANG

1 Vertragsmuster

Vorbemerkung

Bei den folgenden Vertragsmustern handelt es sich um eine Auswahl von Praxisbeispiele, die einzelne Kommunen für diese Arbeit zur Verfügung gestellt haben. Eine Gewährleistung dafür, dass die Verträge rechtlich in jeglicher Hinsicht einwandfrei sind, wird nicht gegeben.

Die Verträge sollen Anregungen dafür geben, wie die Gestaltung von vertraglichen Vereinbarungen zwischen Kommunen und Privaten für bestimmte Regelungsbereiche im Rahmen des Stadtumbaus aussehen kann. Die Vertragsmuster können nicht ohne Weiteres übernommen werden, sondern sind auf die jeweilige Situation vor Ort anzupassen.

Insbesondere zu beachten ist, dass die Vertragsmuster von ostdeutschen Kommunen zur Verfügung gestellt wurden (mit Ausnahme des Vertragsmusters Nr. 8 „Rahmenvertrag zum Stadtumbau“) und sich insofern z.T. auf landesrechtliche Vorschriften beziehen, so dass solche Regelungen für nordrhein-westfälische Kommunen zu modifizieren sind.

Die folgenden Vertragsmuster beziehen sich auf spezifische Bereiche des Stadtumbaus, umfassen jedoch nicht alle möglichen und im Einzelfall auch notwendigen vertraglichen Vereinbarungen. Es handelt sich um eine beispielhafte Zusammenstellung, die betroffenen Kommunen Hilfestellungen bei der Erarbeitung von vertraglichen Vereinbarungen geben sollen, die auf ihre spezifischen Erfordernisse abgestimmt sind.

Folgende Vertragsmuster sind in die Arbeitshilfe aufgenommen:

- Gestattungsvereinbarung (Freilegung von Grundstücken und Zwischennutzung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme)
- Vereinbarung über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
- Rückbauvertrag (Rückbau eines Wohngebäudes)
- Durchführungsvertrag (Rückbau)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag
- Nutzungs- und Pflegevertrag
- Gemeinsame Willenserklärung (Erklärung zur Kooperation beim Stadtumbau)
- Rahmenvertrag zum Stadtumbau

1.1 Vertragsmuster 1 „Gestattungsvereinbarung (Freilegung von Grundstücken und Zwischennutzung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme)“

Vereinbarung über die Freilegung von Grundstücken und Schaffung befristet öffentlich zugänglicher Grünbereiche/ Parkstellflächen gemäß §§ 146, 147 und 164a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Abschnitt B III. VwV – StBauE vom 29.11.2002)

zwischen

(im Nachfolgenden „Eigentümer“ genannt)

und

der Stadt
vertreten durch

(im Nachfolgenden „Stadt“ genannt)
wird folgende Vereinbarung getroffen:

Vorbemerkung

Das Grundstück des Eigentümers

Liegt im Sanierungsgebiet, für das die Sanierungssatzung am....., Beschl.-Nr. vom Stadtrat beschlossen wurde.

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf dem in der Präambel bezeichneten Grundstück des Eigentümers zur Behebung städtebaulicher Missstände, Neugestaltung des Sanierungsgebiets und Verbesserung der Umweltbedingungen nach stadtökologischen Gesichtspunkten auf der Grundlage der §§ 146, 147 und 164a Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB sowie der Verwaltungsvorschrift des Staatsministeriums des Innern (VwV-StBauE vom 29.11.2002).

Die nachstehenden Ordnungsmaßnahmen entsprechen der derzeitigen Sanierungskonzeption der Stadt ...

Zweck der Förderung ist die Freilegung des Grundstücks zur Ermöglichung einer befristeten Zwischennutzung sowie die Schaffung einer befristet öffentlich zugänglichen *Grünfläche / Parkstellfläche* auf den markierten Flächen des in der Vorbemerkung bezeichneten Grundstücks (Lageplan gemäß Anlage 1).

§ 2

Leistungen des Eigentümers / Bindungszeitraum der öffentlichen Nutzung / Baurecht des Eigentümers

1. a) Der Eigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der in der Maßnahmebeschreibung vom (Anlage 1 a) dargestellten, insbesondere der nachfolgend genannten Ordnungsmaßnahmen auf dem in der Vorbemerkung bezeichnetem Grundstück:

Maßnahmen	geschätzte Kosten
Abbruch/ Teilabbruch,- Euro
Aufräumarbeiten/ Herrichten der Geländeoberfläche,- Euro
Vegetationstechnische Bodenbearbeitung,- Euro
Begrünung,- Euro
Möbliering/ Ausstattung,- Euro
.....,- Euro
Gesamtkosten (netto),- Euro

- b) Die Kostenaufstellung nach DIN 276 vom ergibt sich aus Anlage 1b. Der Eigentümer versichert, die Maßnahmebeschreibung überprüft und durch Gegenzeichnung anerkannt zu haben.
- c) Die Planung der Ordnungsmaßnahme erfolgt gem. den § 13; 15 HOAI.
Die LPH werden durch das im Auftrag der Stadt tätige Büro in enger Abstimmung mit dem Eigentümer erbracht.
Die LPH übernimmt der Eigentümer auf seine Kosten.
- d) Der Eigentümer verpflichtet sich zur Anwendung der VOB.
Er holt vor Vergabe mindestens drei vergleichbare Angebote ein und beauftragt den Bestbietenden.
Angebote von Generalunternehmern (GU) müssen zur Vorbereitung der Schlussabrechnung (§ 6 Ziff. 3) gewerkweise nachvollziehbar sein.
Der Einsatz eines Generalübernehmers, der selbst keine Bauleistungen ausführt und sämtliche Leistungen an Subunternehmer vergibt, ist unzulässig.
Der Eigentümer versichert, dass mit den unter, Ziffer 1 bezeichneten Maßnahmen noch nicht begonnen worden ist.
- e) Der Eigentümer ist verpflichtet, mit den Arbeiten unverzüglich nach Übergabe der Unterlagen der LPH 6 gem: §§ 13; 15 HOAI zu beginnen und die geförderten Maßnahmen spätestens bis zum abzuschließen.
Als Abschluss der Maßnahmen gilt die Vorlage der Schlussrechnung der Leistung einschließlich des Abnahmeprotokolls zwischen dem Eigentümer und der Stadt. Der bauausführende Betrieb ist bei der Abnahme zu beteiligen.

2. Der Eigentümer stellt den neugestalteten Bereich (Gestaltungskonzept, Anlage 2) des in der Präambel bezeichneten Grundstücks für mindestens..... Jahre der öffentlichen Nutzung zur Verfügung und gewährleistet die öffentliche Zugänglichkeit ganzjährig, täglich mindestens in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Der Eigentümer verpflichtet sich insbesondere zur Freihaltung der zu dem Neugestaltungsbereich führenden Torwege und -einfahrten.
Die Bindungsfrist von..... Jahren (Bindungszeitraum) beginnt nach Übergabe des Abnahmeprotokolls der Stadt zum Abschluss der durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen. Die Bindungsfrist erlischt nicht durch vorherigen Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) oder durch Eigentümerwechsel (§ 8).

- Der Eigentümer verpflichtet sich, die umgestalteten Flächen über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) nicht zu bebauen.
Sofern der Eigentümer vor Ablauf des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) ein bestehendes Baurecht ausübt, gilt § 7 Ziff. 3 entsprechend.

§3

Leistungen der Stadt / Abtretungs- und Verpfändungsverbot / Fördermitteleinsatz

- Die Stadt bezuschusst die gemäß § 2 ermittelten Gesamtkosten in Höhe von..... Euro (in Worten: Euro)brutto, d.h. einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das entspricht einem Verhältnis von % der Gesamtkosten.
- Die Abtretung und Verpfändung aller Forderungen aus diesem Vertrag durch den Eigentümer, insbesondere hinsichtlich des Förderbetrages, ist ausgeschlossen
- Der Betrag unter 1. ist ein Höchstbetrag. Er wird nur in der Höhe ausgezahlt, in der sich nach Prüfung der Schlussrechnung ein Bedarf in der Gesamtfinanzierung ergibt. Verringern sich die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten gegenüber denen der Kostenschätzung nach Maßnahmebeschreibung, verringert sich der Förderbetrag nach Ziffer 1. in demselben Verhältnis.
- Der Eigentümer erklärt hiermit gegenüber der Stadt, dass er im Sinne von § 2 UStG nach § 15 UStG nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Deshalb sind die der Förderung zugrundegelegten Kosten Bruttokosten einschließlich der als Teil der Modernisierungskosten entrichteten Mehrwertsteuer. Der Eigentümer erklärt gegenüber der Stadt sein Einverständnis zur Auskunftserteilung an das Finanzamt. Er erklärt ferner, dass in der Schlussrechnung keine Ausgaben enthalten sind, die über andere öffentliche Förderprogramme gefördert werden.
- Die Erstattung der vom Eigentümer zu tragenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen wird gemäß § 155 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen, soweit sie über den nach den §§ 154 und 155 Abs. 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbeitrag hinausgehen.
Darin enthalten sind die Kosten für die Fertigstellungspflege bis zum.....und die nachfolgende Entwicklungspflege bis zum.....
- Die Planungsleistungen der LPH nach §§ 13; 15 HOAI beauftragt die Stadt auf ihre Kosten.
Die LPHnach §§ 13; 15 HOAI sind vom Eigentümer auf eigene Kosten zu erbringen.
- Mit der Fertigstellung der Ordnungsmaßnahme geht das Eigentum an allen mit der Maßnahme verbundenen Anschaffungen auf den Eigentümer über.
- Die Geltendmachung von Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüchen aus der Herrichtung der geförderten Flächen zu Zwischennutzungszwecken obliegt dem Eigentümer. Die Stadt wird den Eigentümer bei der Geltendmachung etwaiger Ansprüche unterstützen, soweit dies rechtlich zulässig und tatsächlich möglich ist.

§4

Verkehrssicherungspflichten

Der Eigentümer/ Die Stadt trägt die Verkehrssicherungspflicht an den zu Zwischennutzungszwecken hergerichteten Flächen und Anlagen für die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2).
Sofern die Stadt die Verkehrssicherungspflicht trägt, haftet

der Eigentümer ihr jedoch für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen.

§5

Nebenpflichten des Eigentümers / Pflege

- Der Eigentümer wird an für die Öffentlichkeit gut sichtbarer Stelle auf dem in der Präambel bezeichneten Grundstück über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) ein Hinweisschild mit folgendem Text anbringen:
„(Maßnahmebeschreibung, Öffentliche Zugänglichkeit Fördermittelgeber“
- Nach Durchführung der oben bezeichneten Ordnungsmaßnahmen ist der Eigentümer verpflichtet, die neugestalteten Flächen, die Anpflanzungen und die geförderte Möblierung entsprechend den Sanierungszielen nach stadtoökologischen Gesichtspunkten mindestens für die Dauer des Bindungszeitraums auf seine Kosten zu pflegen und instandzuhalten.
Zur Pflege gehört insbesondere
Der Eigentümer vereinbart mit dem ausführenden Betrieb hinsichtlich der Anpflanzungen die Fertigstellungspflege bis zum und die nachfolgende Entwicklungspflege bis zum
Die erneute Versiegelung der freigelegten Flächen ist über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) unzulässig.
- Die geförderten Maßnahmen sind nicht auf die Miete umlegbar.
- Die Ausführung der nach diesem Vertrag geförderten Maßnahmen erfolgt gemäß den bauordnungs-, denkmalchutz- und insbesondere sanierungsrechtlichen Forderungen.
- Angebote Skonti sind grundsätzlich in Anspruch zu nehmen.
Sofern angebotene Skonti nicht in Anspruch genommen werden können, ist der Grund der Nichtinanspruchnahme schlüssig nachzuweisen.
- Die Aufbewahrungspflicht für die Schlussabrechnung und die Buchungsunterlagen besteht über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2), beginnend mit Schlusszahlung durch die Stadt. In diesem Zeitraum kann die Stadt die Vorlage von aufzubewahrenden Unterlagen jederzeit vom Eigentümer verlangen.
- Der Eigentümer gestattet der Stadt und Vertretern des Freistaats Sachsen, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen und gewährt diesen hierfür nach Ankündigung den Zugang zum Grundstück und zum Gebäude.

§ ...

Grundbucheintragung/Dingliche Sicherung

(Verwendung dieser Klausel nur bei Förderung nach Abschn. B, Ziff. 1//, 1. Buchst. f VwV-StBauE v. 29.11.2002)

Der Eigentümer wird zu Lasten des in der Präambel bezeichneten Grundstücks an bereitester Stelle im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit („Freiflächenbenutzungsrecht“) folgenden Inhalts zugunsten der Stadt eintragen lassen :

Der als Freizeit- und Erholungs-/Stellplatzfläche gestaltete nicht überbaute Grundstücksteil, im Lageplan (Anlage 1) umgrenzt durch die Buchstaben A, B, G, und A ist zugunsten der Stadt ... für die Dauer des Bindungszeitraumes unent-

geltlich, ganzjährig, täglich mindestens in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zum Zwecke der öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums oder bei vorzeitiger Beendigung gemäß § 7 dieses Vertrags der grundbuchlichen Löschung zuzustimmen.

§ 6

Zahlungsweise / Zwischenzahlungen / Schlusszahlung

1. Vom Eigentümer ist ein Konto einzurichten, über welches ausschließlich Zahlungen zu dem im § 1 genannten Vertragsgegenstand abgewickelt werden.

Bankverbindung:

Bankleitzahl:

Konto-Nr.:

Ein Wechsel der Bankverbindung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

2. Die Fördermittel werden wie folgt ausgezahlt:

alternativ:

Zwischenzahlungen erfolgen in Höhe von bis zu..... % der nach §3 Ziffer 1 vereinbarten Förderung nach Beginn der Maßnahmen sowie gegen Vorlage folgender Unterlagen:

- von allen Eigentümern unterschriebener Auszahlungsantrag (Anlage 3 zu diesem Vertrag)
- Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug oder Bestätigung des Grundbuchamtes oder des Notars über die Beantragung der Eintragung der Auflassungsvormerkung) in Kopie
- Vorlage der 3 Angebote im Original und in einer Kopie
- Zwischenrechnung des bauausführenden Betriebs im Original und in einer Kopie
- Zahlungsnachweis des Eigentümers (Kontoauszüge zu der unter § 6 Ziffer 1 angegebenen Bankverbindung) im Original und in einer Kopie
- Werkvertrag zwischen Eigentümer und bauausführendem Betrieb in Kopie bzw. bei Werkvertrag mit GU zusätzlich Benennung der bauausführenden Betriebe
- Protokoll zur Zwischenabnahme (Anlage 4 zu diesem Vertrag)
- Zusicherung des Eigentümers zur Bauausführung durch konzessionierten Fachbetrieb (Diese Erklärung erfolgt auf dem Auszahlungsantrag)

3. Die Schlusszahlung in Höhe von..... % erfolgt

• nach Feststellung der Förderfähigkeit der gemäß § 2 vereinbarten Maßnahmen in Höhe der tatsächlich entstandenen und durch den Eigentümer nachgewiesenen Kosten sowie gegen Vorlage folgender Unterlagen:

- von allen Eigentümern unterschriebener Auszahlungsantrag (Anlage 3 zu diesem Vertrag)
 - Schlussabrechnung, Originalrechnungen und jeweils eine Kopie.

Die Schlussabrechnung ist der Stadt innerhalb von 1 Monat nach Fertigstellung der Arbeiten vorzulegen. Diese Schlussabrechnung ist analog der Kostenaufstellung nach DIN 276 aufzubauen; die Rechnungen sind gewerkeweise, die Zahlungsbelege chronologisch geordnet mit Zuweisung zu den einzelnen Rechnungen vorzulegen.

- Zahlungsnachweise des Eigentümers im Original und in einer Kopie (Als Zahlungsnachweise werden ausschließlich Kontoauszüge zu der unter § 6 Ziffer 1 angegebenen Bankverbindung akzeptiert)
- Protokoll zur Schlussabnahme (Anlage 5 zu diesem Vertrag)

- Entsorgungsnachweis der Abbruchfirma in Kopie

4. Überzahlungen wird der Eigentümer der Stadt innerhalb eines Monats nach Feststellung durch die Stadt erstatten. Sie sind vom Zeitpunkt ihrer Auszahlung an mit 5,0 v. H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

Dasselbe gilt, falls zur Prüfung der haushaltsgemäßen Verwendung von Fördermitteln berechnete Behörden, z. B. das Rechnungsprüfungsamt der Stadt, das Regierungspräsidium oder der Rechnungshof, nach Schlusszahlung der Stadt eine nicht vertragsgemäße Verwendung der ausgezahlten Fördermittel feststellen.

Im Falle der Überzahlung verzichtet der Eigentümer auf den Einwand des Wegfalles der Bereicherung (§ 818 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch).

§ 7

Vertragskündigung und Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

- a) einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Pflichten nicht erfüllt.
- b) der Eigentümer/in unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Förderwürdigkeit der Ordnungsmaßnahmen von Bedeutung waren.

2. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, verbleibt es bei der vereinbarten Förderung bis zur Höhe des realisierten Leistungsumfanges.

3. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, sind die ausgezahlten Fördermittel gemäß nachstehender Ermittlung innerhalb von 3 Wochen nach schriftlicher Geltendmachung durch die Stadt vom Eigentümer anteilig, bezogenen auf den verbleibenden Bindungszeitraum, zurückzuzahlen. Einer Mahnung zur Inverzugsetzung bedarf es nicht.

Die zurückzuzahlenden Fördermittel werden der Höhe nach im Einverständnis der Vertragsparteien wie folgt ermittelt:

Summe der ausgezahlten Fördermittel dividiert durch die Anzahl der Monate des Bindungszeitraums multipliziert mit der Anzahl der Monate des zum Zeitpunkt der Kündigung verbleibenden Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2).

4. Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die Rückforderung zuvielgezahlter Fördermittel durch entsprechenden Rückforderungsbescheid der Stadt unter Anwendung des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie des Sächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung erfolgen soll.

§ 8 Eigentümerwechsel

1. Der Verkauf des Grundstücks ist gegenüber der Stadt anzeigepflichtig.
Für den Fall des Eigentumswechsels am Grundstück ist der Eigentümer verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag in der notariellen Kaufvertragsurkunde aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet
2. Ist der Rechtsnachfolger nicht zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bereit, gilt § 7 Ziff. 3 dieses Vertrages entsprechend.

§ 9 EDV

Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die sich aus diesem Vertrag und den hierzu einzureichenden Unterlagen ergebenden persönlichen Daten in einer Datei gespeichert, verändert oder gelöscht werden.
Die Stadt verpflichtet sich, die Bestimmungen des Datenschutzes zu gewährleisten.

§ 10 Salvatorische Klausel

Die Vertragspartner sind sich einig, dass ein Formmangel die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.
Sollte ein Teil des Vertrages nichtig sein, so bleibt der übrige Teil davon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu suchen, die der in § 1 genannten Zielstellung entspricht.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.
Die Anlagen 1.- 5. sind Bestandteil dieses Vertrages.

Ort, Datum.....

.....
Unterschrift Stadt

.....
Unterschrift Eigentümer

Anlagen:

1. Lageplan
- 1a. Maßnahmebeschreibung
- 1b. Kostenaufstellung nach DIN 276
2. Gestaltungskonzept
3. Auszahlungsantrag
4. Protokoll zur Zwischenabnahme
5. Protokoll zur Schlussabnahme

1.2 Vertragsmuster 2 „Vereinbarung über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen“

über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Städtebauförderungsgesetz

zwischen der
..... GmbH,
vertreten durch,
- nachfolgend „Eigentümer“ genannt
und der
Stadt,
vertreten durch,
- nachfolgend „Stadt“ genannt.

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in ...
Gemarkung: ...
Flur: ...
Flurstück: ...
liegt innerhalb des Rahmenplanes ...
Das auf dem genannten Grundstück befindliche Wohngebäude soll teilweise zurückgebaut und aufgewertet werden. Über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Ordnungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsförderungsmitteln wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt folgendes vereinbart:

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich die Maßnahme „... Gestaltung der Außenanlage“ gemäß Genehmigungsplanung auf dem vorgenanntem Grundstück durchzuführen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen dieses Vertrages zu fördern.
- (3) Für die Durchführung der in § 1 Abs. 1 vereinbarten Maßnahme werden Kosten in Höhe von insgesamt (Bruttobaukosten einschließlich Nebenkosten)..... Euro veranschlagt.
- (4) Der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Maßnahme des Architekturbüros ... bedienen.

§2 Durchführung

- (1) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen.
- (2) Die erforderlichen Maßnahmen sind nach geltenden Regeln der Baukunst und der sonstigen baurechtlichen Anforderungen und Bestimmungen durchzuführen.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahmen nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchzuführen.
- (4) Vor Beginn der Arbeiten ist mit der Stadt ein Erörterungstermin zu vereinbaren, um die Ausführungsmodalitäten abschließend festzulegen.

§3

- (1) Mit dem Zuwendungsbescheid (Zuwendungsbescheid-Nr. ...) durch das Landesverwaltungsamt vom ... wurde der Stadt ... die Förderung einer 1. Teilbewilligung in Höhe von ... € aus dem Landespro-

gramm städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung bescheinigt.

- (2) Der Zuwendungsbescheid der 2. Teilbewilligung über den Differenzbetrag von ... € wird mit der Bereitstellung von zusätzlichen Fördermitteln, spätestens jedoch mit der Jahreszuteilung 2005, ausgestellt.

§4 Zahlungsweise

- (1) Die Stadt... verpflichtet sich den Zuschussbetrag in Höhe von ... Euro aus Sanierungsförderungsmitteln zu gewähren.
- (2) Sollten hinsichtlich der Auszahlung von einzelnen Raten nicht genügend Kassenmittel aus den jeweiligen Landeshaushaltsjahren bereitstehen, hat der Bauherr diese zwischenzufinanzieren.

§5

- (1) Der Eigentümer erklärt hiermit, dass er die Förderbedingungen im vollen Umfang anerkennt und sämtliche Pflichten aus dieser Förderung wahrnimmt. Insbesondere ist er verpflichtet, die finanziellen Mittel fristgemäß nur für den im Bewilligungsbescheid bezeichneten Zweck einzusetzen und die Maßnahme gegenüber der Stadt abzurechnen und nachzuweisen.

§6

- (1) Bei Verstoß gegen die Förderbedingungen ist auch u.a. mit erhöhten Zinsen und Rückzahlungsverpflichtungen zu rechnen.
Die Vertragspartner sind sich einig, dass die ... GmbH verpflichtet ist, der Stadt sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dieser Förderung zu ersetzen. Insbesondere ist sie verpflichtet, die Stadt von Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dieser Förderung (z.B. Landesbodenkreditanstalt, Landesverwaltungsamt für das Land Thüringen) im Innenverhältnis freizustellen.

§7 Förderungsbedingungen

- (1) Die Förderungsmittel sind zweckgebunden; sie dürfen nur zur Durchführung der vereinbarten Sanierungsmaßnahmen nach § 1 (1) eingesetzt werden.
- (2) Der Eigentümer hat der Stadt spätestens 6 Monate nach Abschluss der Baumaßnahmen die tatsächlichen entstandenen Kosten nachzuweisen. Die endgültige Höhe des Kostenerstattungsbetrages wird dann von der Stadt durch eine genaue Berechnung festgestellt.
- (3) Sollten sich die tatsächlichen Kosten der Maßnahme verringern, so verringert sich der zu gewährende Zuschuss entsprechend Abs. 2.

§8 Zahlungsweise

- (1) Entsprechend dem Baufortschritt, gegen Rechnungslegung und nach Auszahlung der Kassenmittel durch die Staatshauptkasse wird der Förderbetrag durch die Stadt ... unverzüglich an die ... GmbH ausbezahlt.
- (2) Eventuelle Überzahlungen wird der Eigentümer der Stadt innerhalb 2 Wochen nach Aufforderung erstatten. Beruht eine Überzahlung auf bewusst unrichtigen Angaben des Eigentümers, ist der Betrag vom Tage der Auszahlung an mit 3 v. H. über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz, höchstens jedoch 13 %, zu verzinsen.
- (3) Sobald vom Landesverwaltungsamt der Stadt ... gegen-

über entschieden worden ist, dass ein Zuschuss gewährt wird, ist die Stadt verpflichtet, den bisher gewährten Vorschuss in einen Zuschuss umzuwandeln.

§9 Änderungen bei der Durchführung

- (1) Beabsichtigt der Eigentümer, von den in § 1 Abs. 1 vereinbarten Sanierungsmaßnahmen, den diesen zugrunde liegende Planunterlagen oder Baugenehmigung abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt. Willigt die Stadt ein, werden die Vertragspartner den Vertrag - soweit erforderlich - entsprechend anpassen.
- (2) Ergibt sich, dass die Sanierungsmaßnahmen nach Art oder Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so werden die Vertragspartner den Vertrag entsprechend anpassen.
- (3) Erweisen sich die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen im ganzen objektiv undurchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so sind beide Vertragspartner berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.
Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 14.

§ 10 Bindungen nach Abschluss der Maßnahmen

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Grundstückes die sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den Erwerber zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser etwaige Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet.
Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, sind die Sanierungsförderungsmittel unverzüglich zurückzuzahlen und vom Auszahlungstage an mit 3 v. H. über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz, höchstens jedoch 13 %, zu verzinsen.

§11 Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

- (1) Der Eigentümer wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahme und Einsicht in die Unterlagen geben. Für die Laufzeit der Bindungen dieses Vertrages ist der Eigentümer gegenüber der Stadt über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diesen Vertrag von Bedeutung sind.
- (2) Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsmäßige Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Sanierungsmaßnahmen anzeigen.
Die Stadt ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vor Ort und Stelle zu überprüfen.
- (3) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 14 entsprechend.

§ 12

- (1) Die ... GmbH hat nach der Beendigung der o. g. Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Straßen, Wege und Plätze, die Grünanlagen, die Freiflächen und deren

Ausstattungen in einwandfreiem Zustand erhalten und evtl. entstandene Schäden umgehend beseitigt werden.

§ 13 Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in denen zur Berechnung der Förderung maßgeblichen Unterlagen der Bewilligungsanträge gemacht hat.

§ 14 Rechtsfolgen bei Rücktritt und Kündigung

- (1) Bei Rücktritt und Kündigung hat der Eigentümer keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt. Werden Fördermittel vom Land Thüringen zurückverlangt, so ist der Eigentümer im Innenverhältnis verpflichtet, diese Mittel in der geförderten Höhe nebst den hierzu verlangten Zinsen zurückzuzahlen, wenn ihm das Verschulden dazu selbst zu zurechnen ist.

§ 15 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vertragsergänzung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen, die im Willen der Vertragspartner und dem mit den Baumaßnahmen verfolgten Zweck der Sanierung entsprechen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ...

§ 16 Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt.
Der Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Ort, Datum

.....

.....
Unterschrift Stadt

1.3 Vertragsmuster 3 „Rückbauvertrag (Rückbau eines Wohngebäudes)“

Vertrag über die Durchführung des Rückbaus der/des Wohngebäude/s

(Muster als Zuwendungsvertrag im Falle des Vorliegens von Verpflichtungsermächtigungen)

Zwischen der Stadt
vertreten durch nachfolgend „Stadt“ genannt

und
.....
nachfolgend „Eigentümer“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen.

Präambel

Die Verringerung des Wohnungsleerstandes durch den Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum ist eine Aufgabe des Stadtumbaus, der sich die Eigentümer und die Stadt gleichermaßen stellen. In diesem Sinne wird der Eigentümer das im § 1 genannte Gebäude abreißen und das Grundstück einer anderen Nutzung im Einklang mit dem Integrierten Stadtentwicklungsprogramm der Stadt zuführen. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen der Stadt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Der Eigentümer wird das Gebäude (PLZ, Ort, Straße, Haus-Nr.) auf dem/den Grundstück/en, eingetragen im Grundbuch von....., Blatt, Flur. ..., Flst. mit/um Wohneinheiten und m² Wohnfläche im Zeitraum (Monat/Jahr- Monat/Jahr) rückbauen/teilweise rückbauen.

Dabei werden von ihm folgende Leistungen durchgeführt:

- (1) der Freizug des Gebäudes, soweit noch erforderlich
- (2) der Rückbau bzw. die Demontage des Bauwerkes einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen
- (3) die ordnungsgemäße und rechtskonforme Entsorgung des Abbruchmaterials in eine dafür zugelassene Anlage bzw. die Bereitstellung für eine geeignete Wiederverwendung des Rückbaumaterials
- (4) die Sicherungsmaßnahmen an abgetrennten Ver- und Entsorgungsleitungen
- (5) die Herrichtung des Grundstückes im Sinne des § 6 des Vertrages

2. Das Rückbauobjekt liegt im Fördergebiet

3. Die Einzel- bzw. Gesamtmaßnahme wurde entsprechend dem Bewilligungsbescheid ... vom ... in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Rückbau aufgenommen.

4. Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung und Förderung der Rückbaumaßnahmen an dem in Abs. 1 genannten Wohngebäude auf dem Grundstück des Eigentümers.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

- Antrag des Eigentümers zur Förderung des Rückbaus vom.....Verwaltungsvorschrift des Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchfüh-

rung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen vom 29.11.2002, Abschnitt G 2 -Maßnahmen zum Stadtumbau, Rückbau

- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (AN-Best-K), Anlage 1
- Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerung (NBest-Städtebau), Anlage 2
(Hinweis: Die Aufnahme der NBest-Städtebau in den Vertrag wurde der Stadt mit Bescheid vom 09.01.2002 als Bedingung auferlegt und bisher nicht aufgehoben.)

§ 3 Durchführung

1. Der Eigentümer versichert, dass mit den unter § 1, Absatz 1 bezeichneten Rückbaumaßnahmen nicht vor dem Abschluss dieses Vertrages begonnen worden ist. Als Vorhabensbeginn gilt der Abschluss des Bauleistungsvertrages durch den Eigentümer.
2. Der Abrissbeginn ist der Stadt, Amt anzuzeigen.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme ordnungsgemäß nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik durchzuführen und auftretende Mängel zu beheben.
4. Der Eigentümer wird vor Beginn der Maßnahme die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen. Baurechtliche und andere Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
5. Beabsichtigt der Eigentümer von den Leistungen oder dem Durchführungszeitraum gemäß § 1 des Vertrages abzuweichen, bedarf es hierzu der vorherigen Einwilligung der Stadt. Der Eigentümer hat voraussichtliche Änderungen unverzüglich und vor dem Ende des angegebenen Durchführungszeitraumes der Stadt mitzuteilen.
6. Der Eigentümer wird die abfallwirtschaftlichen Ziele nach dem SächsABG einhalten (§ 1 Abs. 4 des Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen- SächsABG -vom 12.08.1991 in der Fassung vom 31.05.1999, SächsGVB1. S. 262).
7. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Gesetzes zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe (BGBL 2267.2001) vom 30.08.2001 bei der Abwicklung der Baumaßnahme einzuhalten.
8. Bei einer Zuwendung gemäß § 4 Pkt.2 dieses Vertrages sind ab einer Förderhöhe von 50.000,00 Euro die Leistungen auf der Grundlage der VOB zu vergeben und öffentlich auszuschreiben.
9. Der Eigentümer gestattet der Stadt, der (Bank) , dem Sächsischen Rechnungshof und dem Bundesrechnungshof, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen und gewährt diesen hierfür Zugang zu dem zu dem betreffenden Grundstück oder Gebäude.
10. Der Eigentümer ist verpflichtet, auf der Baustelle durch geeignete Maßnahmen auf die Gewährung von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen hinzuweisen.
11. Der Eigentümer ist verpflichtet, vor der Durchführung der Rückbaumaßnahme die Zustimmung der Darlehensgeber einzuholen, wenn zur Sicherung von Darlehen dingliche Sicherheiten an dem Grundstück, auf dem sich das Rückbauobjekt befindet, gewährt wurden. Gleiches gilt für Bürgschaftsgeber, wenn Bürgschaften zur Absicherung von Darlehen am Rückbauobjekt gewährt worden sind.
12. Der Eigentümer verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich

mitzuteilen, wenn ein Gesamtvollstreckungs-, Vergleichs- oder ein Insolvenzverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.

§ 4 Kostentragung und Förderung

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der in § 1 des Vertrages genannten Leistungen.
2. Der Eigentümer erhält zur Förderung der in § 1 des Vertrages genannten Leistungen im Wege der Projektförderung einen nichtrückzahlbaren Zuschuss als Festbetrag in Höhe von 70,00 Euro/m² tatsächlich rückgebauter Wohnfläche. Hierbei werden auf volle Quadratmeter abgerundete Werte berücksichtigt. Gemäß Antrag des Eigentümers ergibt sich somit ein Zuschussbetrag in Höhe von Euro
(in Worten Euro)
3. Der Zuschuss wird in Höhe von im Jahr im Jahr bereitgestellt.
4. Die Stadt leitet den Zuschuss nach den Maßgaben ihres Bewilligungsbescheides der (Bank) an den Eigentümer weiter
5. Eine Erhöhung des Zuschussbetrages über den festgesetzten Rahmen hinaus wird ausgeschlossen.
6. Die Förderung wird nur gewährt, soweit nicht andere Fördermittel aus anderen Programmen dafür in Anspruch genommen werden. Der Eigentümer versichert, dass er zur Realisierung der Maßnahme keine anderen als in diesem Vertrag ausgewiesenen Fördermittel in Anspruch nimmt. Sollten während der Durchführung andere öffentliche Mittel bewilligt werden, hat er dies der Stadt, dem Amt, unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt behält sich dann vor, die Förderung nach diesem Vertrag neu festzulegen.
7. Förderfähig sind nur Leistungen, die nach dem Abschluss dieses Vertrages erbracht werden.
8. Unterbleiben die Mitteilungen des Eigentümers oder liegt die Einwilligung der Stadt nach § 3, Absatz 4 nicht vor, so scheidet eine Weiterleitung von Fördermitteln für das Rückbaubjekt dauerhaft aus

§ 5 Zahlungsweise

1. Der Zuschuss wird dem Eigentümer nach Erbringung der Leistungen gemäß § 1 des Vertrages und Vorlage des von der Stadt bestätigten Auszahlungsantrages durch die (Bank) ausgezahlt.
Der Eigentümer kann bei einem Zuschussbetrag für die einzelne Rückbaumaßnahme über 100.000,00 Euro eine Teilzahlung von 50 % innerhalb des in § 4, Absatz 3 genannten Bereitstellungsrahmens beantragen. Voraussetzung für eine Teilzahlung sind ein Rückbaufortschritt von mindestens 50 %, die Vorlage einer formlosen Bautenstandsbestätigung durch den Bauleiter und die Vorlage des von der Stadt bestätigten Auszahlungsantrages.
Der Auszahlungsantrag und die Bautenstandsbestätigung sind an das Amt zu richten.
2. Die Schlussauszahlung ist frühestens nach Realisierung der Maßnahme, spätestens jedoch bis zum (2 Wochen nach dem in § 1 angegebenen Durchführungszeitraum, jedoch spätestens bis zum 30. November des jeweiligen Bereitstellungsjahres) zu beantragen. Der Antrag ist an das Amt zu richten.
3. Mit dem letzten Auszahlungsantrag ist ein einfacher Verwendungsnachweis nach vorgegebenem Formular vorzulegen. Ein Kostennachweis ist nicht erforderlich.
4. Der zweckentsprechende Rückbau ist von der Stadt zu prüfen und auf dem Auszahlungsantrag sowie dem Verwendungsnachweis zu bestätigen. Die Formulare sind im Amt erhältlich.

5. Stellt die Stadt im Rahmen ihrer Prüfung fest, dass die Rückbaumaßnahme mangelhaft durchgeführt wurde, kann sie die Nacherfüllung in angemessener Frist schriftlich verlangen und die Bestätigung nach Absatz 4 vorläufig verweigern.

§ 6 Nachnutzung und Entschädigungsverzicht

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, das freigeräumte Grundstück für die Dauer von mindestens 10 Jahren nach Abschluss des Vertrages nicht wieder einer Bebauung mit Mietwohnungsbau (oder Variante „nicht wieder einer Wohnnutzung“ –ist nach den städtebaulichen Zielen individuell zu regeln) zuzuführen und auch keine Baugenehmigung für diese Nutzungsart auf diesem Grundstück zu beantragen. Er ist bereit, an städtebaulichen Konzepten der Stadt und deren Umsetzung im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungsprogrammes mitzuwirken.
2. Der Eigentümer erklärt hiermit unwiderruflich seinen Verzicht auf mögliche planungsrechtliche Entschädigungsansprüche oder Übernahmeverlangen nach § 42 BauGB, die aufgrund der Beseitigung der Gebäude, der Aufhebung oder der Änderung des Planungsrechts für das betreffende Grundstück entstanden sind oder entstehen können.
3. Das freigeräumte Grundstück ist mit Abschluss der Rückbaumaßnahme angemessen und mindestens durch Mutterbodenauftrag und Rasensaat zu begrünen. Darüber hinausgehende Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Sinne einer Umfeldverbesserung stehen dem Eigentümer frei. Der Eigentümer verpflichtet sich, das von der Rückbaumaßnahme betroffene Grundstück in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten sowie Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. (individuelle Regelung in Übereinstimmung der Eigentümerabsichten mit den Stadtentwicklungszielen möglich, auch Regelung einer Zwischenbegrünung)

§ 7 Kündigung

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Partner des Vertrages die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt, der Eigentümer den Auszahlungsantrag nicht bis zum vereinbarten Termin gestellt hat oder wenn der Eigentümer unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Förderung von Bedeutung waren.
2. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Einer Frist bedarf es nicht.

§ 8 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Erfolgt eine vorzeitige Vertragsbeendigung aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat und wurden Maßnahmen nach § 1 des Vertrages bereits durchgeführt, verbleibt es bei der vereinbarten Förderung bis zur Höhe des realisierten Leistungsumfanges. Ausgezählte Fördermittel, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb eines Monats nach Feststellung der Überzahlung zurückzuzahlen. Die Rückzahlung ist gemäß § 9 Abs. 4 zu verzinsen. Eine Erstattung von Aufwendungen durch die Stadt an den Eigentümer über die durch die (Bank) ausgezahlten Fördermittel hinaus ist ausgeschlossen.
2. Erfolgt eine vorzeitige Vertragsbeendigung durch Verschulden des Eigentümers, so sind gezahlte Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tag der Auszah-

lung an mit 5 v. H. über dem aktuellen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 9 Eigentümerwechsel

1. Ein Eigentümerwechsel ist der Stadt, Amt, unverzüglich anzuzeigen.
2. Im Falle eines Eigentümerwechsels an dem Grundstück ist der Eigentümer für die Dauer von zehn Jahren nach diesem Vertragsabschluss verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle ihm gegenüber der Stadt nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet. Mehrere Eigentümer haften gesamtschuldnerisch.
Zugleich hat der Eigentümer der Stadt den Vertrag mit dem Rechtsnachfolger vorzulegen, aus dem sich die Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Weiterleitung auf den Rechtsnachfolger ergeben muss.
3. Ist der Rechtsnachfolger nicht zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten bereit, sind die ausgezahlten Fördermittel innerhalb von 8 Wochen nach Beurkundung des notariellen Vertrages zurückzuerstatten.
4. Verspätet gezahlte Erstattungsbeträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 5 v. H. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Inhaltes dieses Vertrages. Die Partner verpflichten sich, im Wege des Vertrages solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.
3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist

Ort, Datum

.....

.....
Unterschrift Stadt

.....
Unterschrift Eigentümer

1.4 Vertragsmuster 4 „Durchführungsvertrag (Rückbau)“

Durchführungsvertrag Stadtbau (Rückbau)

Nach § 11 BauGB und § 1 Abs.3 Nr.4 AHGV in Verbindung mit §§ 54 ff VwVfG sowie auf der Grundlage der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung vom 12.02.1999 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Zwischen der Stadt ...

nachstehend „Förderungsgeber“ genannt
und

.....
.....

nachstehend „Förderungsempfänger“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand und Ziel

- (1) Gemäß der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung 1999 und auf Grundlage des Stadtbauprogramms werden aufgrund dieses Vertrages gefördert:

der Abriss eines leerstehenden Wohngebäudes mit Wohneinheiten und einer Wohnfläche von m²
Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:.....

Straße, Haus-Nr.:

und befindet sich im Eigentum der Förderungsempfänger.

Gefördert wird:

- der Abriss von m² Wohnfläche.

- (2) Zum Erreichen des Zuwendungszweckes ist neben dem Abriss der reinen Wohnfläche erforderlich:

- der Abriss und die fachgerechte Entsorgung sämtlicher zum Gebäude gehörender Bauteile inklusive der Keller und der Fundamente,
- das Verfüllen der Baugrube,
- die Gestaltung der Freifläche, vorgesehen ist hier eine Einfriedung mit einer Hinterpflanzung in Anlehnung der Bebauung Die Gestaltung erfolgt in Absprache mit dem Stadtplanungsamt.
- sofern durch den Abriss an angrenzenden Gebäudeteilen abstützende und/oder komplettierende Maßnahmen sowie das Herstellen von Fassadelementen oder das Herstellen von Dachelementen notwendig wird (z.B. bei Geschossweisem Rückbau), ist durch die Stadt die Realisierung und die gesicherte Finanzierung dieser Maßnahmen zu bestätigen,
- mit einer Verpflichtungserklärung des Förderungsempfängers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen dieser Abrissmaßnahme zu verzichten.

§ 2 Förderbetrag

- (1) Der Förderungsgeber zahlt an den Förderungsempfänger einen Förderbetrag in Höhe von..... Euro (entspricht pauschal 60 Euro/m²)
(in Worten:..... und/100)
zur Durchführung des unter § 1 genannten Förderzweckes.
- (2) Der Förderbetrag (Abs. 1) wird als Zuschuss gewährt.

Er ist der Höchstbetrag bei vollständiger und fachgerechter Ausführung der gemäß § 1 beschriebenen Maßnahmen.

Die Förderung erfolgt unter der Bedingung, dass keine Doppelförderung des Rückbaus (einschließlich vor- und nachbereitender Maßnahmen wie Entkernung und Entsorgung) von Wohnungen aus Mitteln des Programms Stadtbau Ost (Rückbau-Pauschale) und aus einem anderen Programm (einschließlich einer Förderung des Rückbaus auf der Grundlage des § 6a Altschuldenhilfegesetzes) erfolgt.

Dies gilt auch für den Einsatz von Finanzhilfen des Bundes und zur Unterstützung des Arbeitsmarktes/der Arbeitsförderung, wie z. B. in Form von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM).

Mehr- und Minderkosten bei unterschiedlichen Abrissvorhaben gleichen sich aufgrund der gewährten Pauschale aus. Darüber hinausgehende Mehrkosten des Abrisses sind durch den Eigentümer zu tragen und werden bei Anwendung der Pauschalregelung nicht gefördert.

§ 3 Auszahlung des Förderbetrages Nachweis und Prüfung der Verwendung

- (1) Der Förderungsempfänger hat für Zahlungen des Förderungsgebers ein Bausonderkonto bei einem Kreditinstitut zu benennen. Der Nachweis über die Eröffnung des Kontos ist durch eine entsprechende Bestätigung des Kreditinstitutes zu erbringen und dem Förderungsgeber vor Auszahlung der Fördermittelrate vorzulegen (siehe Anlage Nr. 4). Alle Zahlungen an Auftragnehmer, die im Rahmen der geförderten Gesamtmaßnahme tätig werden, wickelt der Förderungsempfänger über dieses Bausonderkonto per Überweisung ab. Seine Bauherren-Eigenanteile zahlt er entsprechend den zu erwartenden Ausgaben vorher auf.
- (2) Vor Auszahlung des ersten Förderbetrages belegt der Förderungsempfänger, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist. Die gesicherte Bereitstellung der Bauherren-Eigenanteile, ist durch Vorlage von Kreditverträgen oder Auszügen des Bausonderkonto nachzuweisen. Vorhandene liquide Mittel sind ggf. vorher auf das Bausonderkonto aufzuzahlen.
- (3) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, ein Bauausgabebuch gemäß anliegendem Muster für die auf die geförderten Baumaßnahmen und Architekten- bzw. Ingenieurleistungen bezogenen Rechnungen zu führen (siehe Anlage Nr. 5).
- (4) Nachdem der Förderungsempfänger gegenüber der Stadt schriftlich die folgenden Punkte:
1. die Anzahl der abgerissenen m² Wohnfläche, Gewerbefläche,
 2. den Abriss und die fachgerechte Entsorgung sämtlicher zum Gebäude gehörenden Bauteile inklusive der Fundamente,
 3. das Verfüllen der Baugrube,
 4. die Gestaltung der Einfriedung und Freifläche,
 5. eine Verpflichtungserklärung des Förderungsempfängers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen dieser Abrissmaßnahme zu verzichten,
- bestätigt hat und durch den Fördermittelgeber, in diesem Falle vertreten durch die Stadt, eine Vor-Ort-Kontrolle (mit Abnahmeprotokoll) erfolgt sowie Punkt (4) erfüllt ist, wird der entsprechende Förderbetrag (tatsächlich abgebrochene Wohnfläche 60 EUR/m²), maximal Euro, auf das eingerichtete Bauson-

derkonto überwiesen.

Weitergehende finanzielle Erstattungen werden vom Fördermittelgeber nicht geleistet.

- (5) Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt auf der Grundlage der einzureichenden lückenlosen Zahlungsbelege (Kontoauszüge und chronologisch geführtes Bauausgabebuch) in Verbindung mit Punkt (3).
- (6) Der Förderungsempfänger weist die Verwendung der Fördermittel und seiner Eigenmittel für das Bauvorhaben spätestens bis durch Vorlage der Originalschlussrechnungen und der Zahlungsbelege gegenüber der Stadt nach. Hält er die Frist zur Einreichung der Schlussrechnungsunterlagen nicht ein, kann der Förderungsgeber nach Prüfung der Umstände der Verzögerung per Bescheid einen Termin für die Vorlage der Schlussrechnungsunterlagen festsetzen an dem die Prüfung auf der Basis der bis zu diesem Termin eingereichten Unterlagen vorgenommen wird.
- (7) Können wegen Verzögerung des Vorhabens dafür bestimmte Bundes- und Landesmittel durch den Förderungsgeber nicht zum Ende des jeweiligen Haushaltsjahres bei der Landeskasse abgerufen werden, so verfällt dieser Anteil des Förderbetrages und die Zuwendung wird entsprechend gekürzt. Können Mittel abgerufen, aber nicht binnen zwei Monaten an den Förderungsempfänger ausgezahlt werden, kann der Förderungsempfänger zur Begleichung der Abrechnung der vom Bauvorhaben beanspruchten Fördermittelbescheide vom Land erhobenen Strafzinsen herangezogen werden. Der Förderungsgeber kann diese Strafzinsen vorab berechnen und vom auszahlbaren Förderbetrag einbehalten.
- (8) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die auf die Kosten der Planung und Durchführung der geförderten Maßnahmen bezogenen Unterlagen fünf Jahre nach Vorlage der Schlussabrechnung aufzubewahren, sofern nicht steuererhebliche oder andere Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmen. Innerhalb dieser Fristen sind der Stadt und dem Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (LBVS) als Bewilligungsbehörden sowie dem Landesrechnungshof auf Verlangen die Belege zur Einsichtnahme oder Prüfung vorzulegen. Alle sich auf die Durchführung beziehenden Auskünfte sind zu geben und Prüfungen an Ort und Stelle zu ermöglichen.
- (9) Die Stadt und das LBVS ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung und die Erfüllung der übernommenen Pflichten während der Bindungszeit des Vertrages zu überprüfen oder durch Beauftragte überprüfen zu lassen. Der Förderungsempfänger hat den ungehinderten Zutritt zu dem betreffenden Grundstück zu ermöglichen.
- (10) Ansprüche aus diesem Vertrag dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.

§ 4 Pflichten des Förderungsempfängers

- (1) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich:
 - zur zügigen Umsetzung des abgestimmten integrierten Stadtbaukonzeptes (inklusive Berücksichtigung der Wohnbedarfsentwicklung - wohnungswirtschaftliches und wohnungspolitisches Konzept),
 - bei Maßnahmen an Denkmalen und in der Umgebung eines Denkmals bzw. im Geltungsbereich von Denkmalbereichssatzungen sowie bei allen

Maßnahmen, die im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert werden, ist vor Durchführung die Erlaubnis der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde einzuholen und dem Förderungsgeber vorzulegen,

- bei der Abrissmaßnahme auf eine vorschriftsmäßige Entsorgung der Baustoffe zu achten,
 - auf einem Bauschild in angemessener Form auf die Förderung durch die Bundesregierung Deutschland, das Land und die Stadt hinzuweisen,
 - während der Dauer von 25 Jahren nach Vertragsabschluss das im § 1 bezeichnete Grundstück oder Grundstücksteile - soweit diese in seinem Eigentum stehen - nicht ohne Zustimmung des Förderungsgebers zu veräußern,
 - die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum verpflichtet werden, ihre Rechtsnachfolger in derselben Weise zu binden.
- (2) Der Förderungsempfänger hat anzuzeigen, wenn
 - er weitere Mittel für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält bzw. bereits erhalten hat,
 - sich sonstige, für die Durchführung dieses Vertrages maßgebliche Umstände ändern oder wegfallen,
 - ein Insolvenzverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.
 - (3) Der Förderungsempfänger erklärt den Verzicht auf planungsschadensrechtliche Ansprüche gegenüber der Stadt im Rahmen der geförderten Abrissmaßnahme.
 - (4) Der Förderungsempfänger erklärt, dass der unter § 1 (1) benannte Rückbau leerstehender Wohnungen zu einer nachhaltigen Verbesserung der wirtschaftlichen Betriebssituation führt.

§ 5 Planung, Auftragsvergabe und Bauausführung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nicht anders bestimmt, hat der Förderungsempfänger bei der Vergabe und Durchführung von Bauleistungen nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) in der jeweils geltenden Fassung zu verfahren und die fachgerechte Ausführung der Baumaßnahmen sicherzustellen.
- (2) Die Ausschreibungs- und Vergaberegulation gemäß A.6.5.5 der Förderrichtlinie 99 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sind einzuhalten.
- (3) Die Bauleistungen sind gemäß VOB grundsätzlich nur an bauausführende Unternehmen, deren fachliche Eignung und Leistungsfähigkeit durch den Architekten geprüft wurde, zu vergeben. Die Vergabe von Bauleistungen an einen Generalübernehmer ist ausgeschlossen.
- (4) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich:
 - den Förderungsgeber rechtzeitig über die jeweils vorgesehene Vergabeart zu informieren. Sofern aufgrund besonderer Umstände vom Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung abgewichen werden soll, ist dies vor Vergabe zu begründen. Eine Abweichung ist nur mit Genehmigung des Förderungsgebers zulässig,

- den Förderungsgeber rechtzeitig über den Baubeginn und die Beendigung der Baumaßnahmen zu informieren,
 - die Baumaßnahmen zügig durchzuführen,
 - falls vom Förderungsempfänger nicht zu vertretende Hemmnisse in der Baudurchführung eintreten, die die Einhaltung des Termin- und Zahlungsplanes gefährden, kann dieser auf schriftlichen Antrag des Förderungsempfängers in begründeten Fällen geändert werden,
 - den Termin einer bevorstehenden Abnahme nach § 12 Nr. 4 der VOB Teil B dem Förderungsgeber rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Der Förderungsgeber ist zur Teilnahme berechtigt,
 - die geförderte Abrissmaßnahme, die Verfüllung und die Begrünung bis fertig zu stellen. Der Förderungsempfänger erklärt dazu, dass die für Abriss und Begrünung aufzubringende Finanzierung gesichert ist,
 - vor Beginn der Bauarbeiten eine Bauwesen- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen,
 - bei Auftragsvergabe und Baudurchführung sicherzustellen, dass die Baumaßnahmen unverzüglich begonnen, zeitlich und arbeitstechnisch in einer Weise durchgeführt werden, dass die angrenzenden Mieter nicht über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt oder beschwert werden und keinen vermeidbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen ausgesetzt werden,
 - § 5 des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (siehe Anlage) bei der Vergabeentscheidung zu beachten, d.h. insbesondere von den Bietern eine höchstens 3 Monate alte Auskunft aus dem Gewerbezentralregister bei Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes abzufordern. Sofern Eintragungen wegen Schwarzarbeit oder illegaler Beschäftigung vorliegen, ist das betreffende Unternehmen von der Vergabe auszuschließen.
- (5) Durch diesen Vertrag werden zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen nicht ersetzt. Erforderliche Genehmigungen zur Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen sind rechtzeitig einzuholen. Genehmigungspflichtige Maßnahmen dürfen ohne Genehmigung nicht durchgeführt werden.

§ 6 Mietrechtliche Regelungen

- (1) Zwischen Förderungsempfänger und betroffenen Mietern des abzubrechenden Gebäudes ist grundsätzlich Einvernehmen vor Beginn der Maßnahmen zu erzielen. Ist kein Einvernehmen zu erzielen, so hat der Förderungsempfänger weitere Vorgehensweisen einschließlich gerichtlicher Schritte mit dem Förderungsgeber abzustimmen.
- (2) Die eingesetzten Fördermittel sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 611 WoBauG.

§ 7 Bindungszeitraum und Kündigung

- (1) Der Förderungsempfänger hat die Verpflichtung aus diesem Vertrag, für die Dauer von 25 Jahren nach Vertragsabschluss die allgemeine Zweckbindung zu sichern, d.h. die angelegte Freifläche anstelle des abgebrochenen Gebäudes instand zu halten und bauliche Veränderungen auf dem geförderten Grundstück nur in Abstimmung mit dem Förderungsgeber unter Berücksichtigung der Ziele des Stadtumbaukonzeptes durchzuführen.

- (2) Sollte der Förderungsempfänger den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handeln, so ist der Förderungsgeber zur Kündigung berechtigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn
- die Förderung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
 - wenn durch das Handeln oder das Unterlassen von Handlungen das Erreichen der Ziele des Stadtumbaukonzeptes insgesamt oder in Teilen gefährdet oder unmöglich gemacht wird, insbesondere durch:
 - eine Veräußerung von Wohnungsbeständen, ohne dass der Erwerber in die Ziele des Stadtumbaus integriert wird,
 - das Verursachen von erheblichen Verzögerungen des Stadtumbauprozesses durch mangelnde Mitwirkungs- und oder Auskunftsbereitschaft,
 - die Auflagen und Verpflichtungen, insbesondere Pflichten aus §§ 3, 4, 5 und 6 dieses Vertrages nicht oder nicht innerhalb einer gesetzlichen Frist erfüllt werden,
 - gegen die Zweckbindung gemäß § 7 Abs. 1 verstoßen wird,
 - der Förderbetrag nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,
 - sich herausstellt, dass der Förderzweck nicht zu erreichen ist,
 - das Förderungsobjekt (§ 1) ohne Zustimmung des Förderungsgebers veräußert wurde,
 - Baumaßnahmen durch vom Förderungsempfänger veranlasste Schwarzarbeit und/ oder illegale Beschäftigung realisiert werden.

- (3) Der Förderungsgeber ist zur Kündigung auch berechtigt, wenn der Förderungsempfänger
- den Förderbetrag nicht unverzüglich nach Auszahlung für fällige Zahlungen für abgestimmte Baumaßnahmen gemäß § 1 Abs. (1) verwendet.

- (4) Im Falle der Kündigung sind dem Förderungsgeber die ausgezahlten Fördermittel nach seiner Bestimmung ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Die zurückzuzahlenden Fördermittel sind seit Empfang mit 3 v. H. über dem Basiszinssatz nach § 1 des Diskontsatz-Oberleitungsgesetzes (DOG) für das Jahr zu verzinsen und unverzüglich zu erstatten.

- (5) Bei Vertragsverstößen des Förderungsempfängers, die nicht zu einer Kündigung führen, ist der Förderungsgeber unter Berücksichtigung der Schwere und Dauer der Verstöße berechtigt, die Auszahlung von Fördermitteln solange auszusetzen, bis der Förderungsempfänger seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nachkommt.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame Bestimmung durch entsprechende wirksame Vereinbarungen zu ersetzen.
- (3) Nebenabreden, Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

- (4) Die Anlagen 1, 2, 3, 4 und 5 sind Bestandteil des Vertrages.

Ort, Datum

.....

.....

Unterschrift

Anlagen

1. Ausschreibungs- und Vergaberegelerung
2. Bekämpfung der Schwarzarbeit
3. AN-Best
4. Bausonderkonto
5. Bauausgabebuch

1.5 Vertragsmuster 5 „Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag“

Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

(Förderrichtlinie zur Stadterneuerung Fördergegenstand B. 3.2)

Die Stadt ...
vertreten durch ...
nachstehend „Förderungsgeber“ genannt

und
.....
nachstehend „Förderungsempfänger“ genannt,

schließen folgenden Vertrag:

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gemäß der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung werden aufgrund dieses Vertrages gefördert die Modernisierung und Instandsetzung der stadtbildprägenden Elemente des Wohnhauses.....mit Wohneinheiten und einer Wohnfläche von m² sowie die Herstellung der Außenanlagen und der Grundstückseinfriedung auf dem Grundstück, Flur, Flurstück, eingetragen im Blatt des Grundbuches von, das sich im Eigentum des Förderungsempfängers befindet.
Die Art und der Umfang der zu fördernden Maßnahmen ergibt sich aus der beigefügten Plausibilitätsprüfung gemäß § 1 Abs. 2 Pkt. 1 dieses Vertrages.
- (2) Vertragsbestandteile sind:
 1. Plausibilitätsprüfung, städtebauliche Stellungnahme des Fördergebers,
 - 1.1 Abstimmungsformular (Maßnahmen und Kosten) zwischen der, dem Förderungsgeber und Förderungsempfänger
 - 1.2 Ermittlung des Baukostenzuschusses und des Förderbetrages,
 2. Zahlungsplan
 3. die beigefügten allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P) und der gemeinsame Runderlaß vom 08.06.1995 zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung.

§ 2 Förderbetrag

- (1) Der Förderungsgeber zahlt an den Förderungsempfänger einen Förderbetrag in Höhe von..... €
(in Worten:...../100 €)
zur Durchführung der in der Plausibilitätsprüfung ausgewiesenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den aufgeführten Bauteilen.
Das sind ... % der förderfähigen Baukosten in Höhe von.....brutto incl. Nebenkosten.
Der Förderbetrag ergibt sich aus der Kostenermittlung gemäß § 1 Abs. 2 Pkt. 1.2 des Vertrages. Ihr liegt die von der B.B.S.M. erstellte, zwischen Förderungsgeber und Förderungsempfänger abgestimmte Plausibilitätsprüfung der für die Beseitigung der baulichen Mängel oder Mißstände im Sinne des § 177 BauGB notwendigen Baumaßnahmen zugrunde.
- (2) Der Förderbetrag (Abs. 1) wird als Zuschuss gewährt. Er ist der Höchstbetrag bei vollständiger Erfüllung aller in der Plausibilitätsprüfung gemäß § 1 Abs. 2 Pkt. 1 dieses Vertrages beschriebenen Maßnahmen.
Ergibt sich im Laufe des Baufortschritts oder bei der Prüfung der Schlussabrechnungsunterlagen eine Verinergerung der förderfähigen Baukosten, erfolgt im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung eine Neuberech-

nung des Baukostenzuschusses. Die sich daraus ergebende Reduzierung des Baukostenzuschusses führt auch zu einer Reduzierung des Förderbetrages. Eventuelle Überzahlungen sind innerhalb eines Monats nach Aufforderung an den Förderungsgeber zurückzuzahlen. Eventuelle Kostenüberschreitungen erhöhen nicht den Baukostenzuschuss und dürfen nicht mietenwirksam werden.

§ 3 Auszahlung des Förderbetrages, Nachweis und Prüfung der Verwendung

- (1) Der Förderungsempfänger benennt für Zahlungen des Förderungsgebers ein Bausonderkonto bei einem Kreditinstitut. Den Nachweis über die Eröffnung des Kontos bringt er dem Förderungsgeber durch eine entsprechende Bestätigung des Kreditinstitutes vor Auszahlung der ersten Fördermittelrate bei. Alle Zahlungen an Auftragnehmer, die im Rahmen der geförderten Baumaßnahme tätig werden, wickelt der Förderungsempfänger über dieses Bausonderkonto per Überweisung ab. Seine Bauherren-Eigenanteile zahlt er entsprechend den zu erwartenden Ausgaben vorher auf.
- (2) Vor Auszahlung des ersten Förderbetrages belegt der Förderungsempfänger, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist. Die gesicherte Bereitstellung der Bauherren-Eigenanteile, die in der unter § 1 Abs. 2 Punkt 1 benannten Kostenaufstellung der BBSM ausgewiesen sind, ist durch Vorlage von Kreditverträgen oder Auszügen des Bausonderkontos nachzuweisen. Vorhandene liquide Mittel sind ggf. vorher auf das Bausonderkonto aufzuzahlen.
- (3) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, über alle Einnahmen und Ausgaben ein Bauausgabebetagebuch zu führen, das er dem Förderungsgeber auf Verlangen auch während der Baumaßnahme vorlegt.
- (4) Der Förderbetrag wird vom Förderungsgeber in bis zu vier Teilbeträgen nach Baufortschritt bis zu einer Höhe von max. 90 % auf das Bausonderkonto ausgezahlt. Die Feststellung des Bautenstandes erfolgt auf Antrag des Förderungsempfängers durch die B.B.S.M.
- (5) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die Baumaßnahme zügig und entsprechend dem Zahlungsplan durchzuführen.
- (6) Falls unvorhergesehene Hemmnisse in der Baudurchführung eintreten, die die Einhaltung der Fristen gefährden, benachrichtigt der Förderungsempfänger den Förderungsgeber unverzüglich. Fristen und Zahlungsplan können dann auf schriftlichen Antrag des Förderungsempfängers geändert werden. Im formlosen Antrag sind die unvorhersehbaren Gründe glaubhaft zu machen, die die Fristverlängerung erfordern. Nicht bereitstehende Eigenmittel werden nicht als unvorhersehbarer Grund anerkannt.
- (7) Der Förderungsempfänger weist die Verwendung der Fördermittel und seiner Eigenmittel für das Bauvorhaben spätestens bis zum durch Vorlage der Originalabschlussrechnungen und Zahlungsbelege gegenüber der B.B.S.M. nach. Hält er die Frist zur Einreichung der Schlussrechnungsunterlagen nicht ein, kann der Förderungsgeber nach Prüfung der Umstände der Verzögerung per Bescheid einen Termin für die Vorlage der Schlussrechnungsunterlagen festsetzen, an dem die Prüfung auf Basis der bis zu diesem Termin eingereichten Unterlagen vorgenommen wird.

- Die Prüfung der Schlussabrechnung erfolgt auf der Grundlage von prüfbaren Originalrechnungen gemäß § 14 VOB/B und lückenlosen Zahlungsbeweisen (Kontoauszüge oder chronologisch geführtes Bautagebuch).
- (8) Nach Prüfung der Schlussrechnungen durch die B.B.S.M. zahlt der Förderungsgeber die restlichen Fördermittel in Höhe von bis zu 10 % nach Maßgabe des § 2 Abs. 2. auf das Bausonderkonto aus.
- (9) Auf dem Bausonderkonto ggf. erwirtschaftete Zinsen werden bei Prüfung der Schlussrechnung vom Förderbetrag in Abzug gebracht.
- (10) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, den Förderungsgeber über Baubeginn, Zahlungsabrufe, Fertigstellung und Einreichung der Schlussrechnungsunterlagen schriftlich zu unterrichten.
- (11) Können wegen Verzögerung des Vorhabens dafür lt. Zahlungsplan bestimmte Bundes- und Landesmittel durch den Förderungsgeber nicht zum Ende des jeweiligen Haushaltsjahres bei der Landeskasse abgerufen werden, so verfällt dieser Anteil des Förderbetrags und die Zuwendung wird entsprechend gekürzt. Fördermittel dürfen durch den Förderungsempfänger nur soweit angefordert werden, wie sie innerhalb von 6 Wochen nach Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen des Zuwendungszwecks benötigt werden. Kann der Förderungsempfänger die fristgerechte Verwendung der Fördermittel nicht nachweisen, kann er zur Begleichung der vom Land gegenüber dem Förderungsgeber erhobenen Zinsen herangezogen werden. Der Förderungsgeber kann diese Strafzinsen vorab berechnen und vom auszahlbaren Förderbetrag einbehalten.
- (12) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die auf die Kosten der Planung und Durchführung der geförderten Maßnahmen bezogenen Unterlagen fünf Jahre nach Vorlage der Schlussrechnungen aufzubewahren, sofern nicht steuererhebliche oder andere Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmen. Innerhalb dieser Fristen sind dem Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (LBVS) als Bewilligungsbehörde des Landes Brandenburg sowie dem Landesrechnungshof auf Verlangen die Belege zur Einsichtnahme oder Prüfung vorzulegen. Alle sich auf die Durchführung beziehenden Auskünfte sind zu geben und Prüfungen an Ort und Stelle zu ermöglichen.
- (13) Das LBVS ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung und die Erfüllung der übernommenen Pflichten während der Bindungszeit des Vertrages zu überprüfen oder durch Beauftragte überprüfen zu lassen. Der Förderungsempfänger ermöglicht den ungehinderten Zutritt zu den betreffenden Grundstücken und Gebäuden, mit Zustimmung der Wohnungsinhaber auch zu den Wohnungen.
- (14) Ansprüche aus diesem Vertrag dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.
- § 4 Pflichten des Förderungsempfängers**
- (1) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich,
1. die Baumaßnahme, insbesondere die Ausführung der stadtbildprägenden Elemente in Abstimmung mit dem Förderungsgeber durchzuführen, Die städtebauliche Stellungnahme des Förderungsgebers sowie die darauf aufgebauten Abstimmungen sind verbindlich. Abweichungen von der Maßnahmebeschreibung bedürfen vor Ihrer Durchführung

- rung einer weiteren schriftlichen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern.
2. bei Maßnahmen an Denkmälern und in der Umgebung eines Denkmals bzw. im Geltungsbereich von Denkmalsbereichssatzungen die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen,
 3. auf einem Bauschild in angemessener Form auf die Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland, das Land ... und die zuständige Gemeinde hinzuweisen,
 4. die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen (z.B. bei Eigentumswechsel) seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum verpflichtet werden, ihre Rechtsnachfolger in derselben Weise zu binden.
 5. Während der Dauer von 15 Jahren nach Vertragsabschluss das in § 1 bezeichnete Grundstück oder Grundstücksteile und Baulichkeiten - soweit dies in seinem Eigentum stehen - nicht ohne Zustimmung des Förderungsgebers zu veräußern.
- (2) Der Förderungsempfänger hat anzuzeigen, wenn
1. er weitere öffentliche Mittel für denselben Zweck bei anderen Stellen beantragt oder von ihnen erhält bzw. bereits erhalten hat,
 2. sich sonstige, für die Durchführung dieses Vertrages maßgebliche Umstände ändern oder wegfallen,
 3. ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.
- (3) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die gewährten Fördermittel unverzüglich durch Eintragung einer brieflosen Grundschuld mit Unterwerfung unter die sofortige Vollziehung unter die Zwangsvollstreckung gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz Brandenburg (VwVfGBbg) auch in das persönliche Vermögen mit 12 % Jahreszinsen im Grundbuch zugunsten des Förderungsgebers an rangbereitetester Stelle nach Kaufpreis und Baufinanzierung des in § 1 dieses Vertrages genannten Bauvorhabens dinglich zu sichern und den Notar zu ermächtigen, dem Förderungsgeber jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit der Forderung bedarf.
- Der Förderungsgeber wird die Löschung der zur Sicherung eingetragenen Grundschuld nach geprüfter Schlußrechnung und Vorliegen der endgültigen Einzelbestätigung des LBVS bewilligen, sofern keine offenen Forderungen des Förderungsgebers gegenüber dem Förderungsempfänger bestehen. Auf § 2 Absatz 2 wird verwiesen.
- (4) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die sich für ihn ergebenden Vorteile aus einer Berechtigung zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 Umsatzsteuergesetz (UStG) dem Förderungsgeber mitzuteilen. Der Förderungsgeber ist berechtigt, den Förderbetrag spätestens bei Schlussabrechnung der geförderten Baumaßnahmen entsprechend zu reduzieren.

§5 Planung, Auftragsvergabe und Bauausführung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nicht anders bestimmt wird, hat der Förderungsempfänger bei der Vergabe und Durchführung von Bauleistungen nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) in der jeweils geltenden Fassung zu verfahren und die fachgerechte Ausführung der Baumaßnahmen sicherzustellen.
- (2) Die Bauleistungen sind gemäß VOB grundsätzlich nur

an bauausführende Unternehmen zu vergeben, deren fachliche Eignung, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit geprüft wurde. Die Vergabe von Bauleistungen an einen Generalübernehmer ist ausgeschlossen.

- (3) Der Förderungsempfänger verzichtet bei der Bauausführung auf die Verwendung von ökologisch bedenklichen Baustoffen und Tropenhölzern und bevorzugt Materialien, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen.
- (4) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich,
 1. den Förderungsgeber rechtzeitig über die jeweils vorgesehene Vergabeart zu informieren, Sofern aufgrund besonderer Umstände vom Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung abgewichen werden soll, ist dies vor Vergabe zu begründen.
 2. vor Beginn der Bauarbeiten eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen,
 3. bei Auftragsvergabe und Baudurchführung sicherzustellen, dass die Baumaßnahmen unverzüglich begonnen, zeitlich und arbeitstechnisch in einer Weise durchgeführt werden, dass die Mieter nicht über das unvermeidbare Maß hinaus belästigt oder beschwert und keinen vermeidbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen ausgesetzt werden,
 4. § 5 des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (s. Anlage) bei der Vergabeentscheidung zu beachten, d. h. insbesondere von den Bietern eine höchstens 3 Monate alte Auskunft aus dem Gewerbezentralregister nach § 150 der Gewerbeordnung bei Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes abzufordern, Wenn Eintragungen wegen Schwarzarbeit oder illegaler Beschäftigung vorliegen, ist das betreffende Unternehmen von der Vergabe auszuschließen.
 5. Bei der Vergabe von Aufträgen sind gesetzlich mögliche Skontoregelungen im Rahmen entsprechender Vereinbarungen zu nutzen,
 6. den Termin einer bevorstehenden Abnahme nach § 12 Nr. 4 der VOB Teil B dem Förderungsgeber rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und Der Förderungsgeber ist zur Teilnahme berechtigt.
- (5) Durch diesen Vertrag werden zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen, insbesondere erforderliche Baugenehmigungen nicht ersetzt. Erforderliche Genehmigungen zur Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen sind rechtzeitig einzuholen. Genehmigungspflichtige Maßnahmen dürfen ohne Genehmigung nicht durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Förderabwicklung ist der Baubeginn auch der B.B.S.M. schriftlich anzuzeigen.

§ 6 Mietrechtliche Regelungen

- (1) Die Mieter sind über Art und Umfang der Maßnahme und deren Durchführung sowie die sich voraussichtlich ergebenden Mieterhöhungen schriftlich rechtzeitig gemäß § 541 b Abs. 2 BGB vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren. Zwischen Förderungsempfänger und Mietern ist hierüber grundsätzlich Einvernehmen herzustellen. Ist kein Einvernehmen zu erzielen, so hat der Förderungsempfänger weitere Vorgehensweisen einschließlich gerichtlicher Schritte mit dem Förderungsgeber abzustimmen. Eine Kündigung bestehender Mietverhält-

nisse aufgrund der durchzuführenden baulichen Maßnahmen ist ausgeschlossen.

- (2) Die eingesetzten Fördermittel sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 II. WoBauG.
- (3) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, für weitere Modernisierungsmaßnahmen außerhalb dieses Vertrages, die zu Mieterhöhungen führen würden, die schriftliche Zustimmung des Förderungsgebers und der betroffenen Mieter vor Beginn der Bauarbeiten einzuholen.
- (4) Die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen gelten auch für neu abzuschließende Mietverträge.

§ 7 Bindungszeitraum und Kündigung

- (1) Der Förderungsempfänger hat die Verpflichtung aus diesem Vertrag, für die Dauer von 25 Jahren nach Vertragsabschluss die allgemeine Zweckbindung zu sichern, d.h. die geförderten Gebäude oder Gebäudeteile instand zu halten und bauliche Veränderungen auf dem geförderten Grundstück nur in Abstimmung mit dem Förderungsgeber unter Berücksichtigung des Sanierungszieles durchzuführen.
 - (2) Sollte der Förderungsempfänger den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handeln, so ist der Förderungsgeber zur Kündigung berechtigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn
 1. die Förderung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
 2. der Baukostenzuschuss nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,
 3. sich herausstellt, dass der Förderzweck nicht zu erreichen ist, oder dass die Finanzierung der Eigenanteile des Förderungsempfängers in den Fristen des Zahlungsplanes nicht zu sichern ist,
 4. das Förderungsobjekt ganz oder teilweise - in Abweichung von den gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 1.1 abgestimmten Baumaßnahmen - abgerissen wird,
 5. Baumaßnahmen durch vom Förderungsempfänger veranlasste Schwarzarbeit oder illegale Beschäftigung realisiert werden.
 - (3) Der Förderungsgeber ist zur Kündigung auch berechtigt, wenn der Förderungsempfänger
 1. den Baukostenzuschuss nicht unverzüglich nach Auszahlung für fällige Zahlungen verwendet oder
 2. Auflagen und Verpflichtungen, insbesondere seine Pflichten aus §§ 4, 5 und 6 dieses Vertrages nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt.
 - (4) Im Falle der Kündigung sind dem Förderungsgeber die ausgezahlten Fördermittel nach seiner Bestimmung ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Die Festlegung der zurückzuzahlenden Fördermittel erfolgt durch Bescheid des Förderungsgebers. Die zurückzuzahlenden Fördermittel sind seit Empfang mit 3 v. H. für das Jahr über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank (im Sinne des Diskontsatzüberleitungsgesetzes) bis zur vollständigen Rückzahlung zu verzinsen und unverzüglich zu erstatten.
 - (5) Bei Vertragsverstößen des Förderungsempfängers, die nicht zu einer Kündigung führen, ist der Förderungsgeber unter Berücksichtigung der Schwere und Dauer der Verstöße berechtigt, die Auszahlung von Fördermitteln zu kürzen oder solange auszusetzen, bis der Förderungsempfänger seinen Verpflichtungen aus dem Ver-

trag nachkommt.

§ 8 Besondere Vereinbarungen

...§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende wirksame Vereinbarungen zu ersetzen.
- (3) Nebenabreden, Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Ort, Datum

.....

.....

Unterschrift

1.6 Vertragsmuster 6 „Nutzungs- und Pflegevertrag“

Nutzungs- und Pflegevertrag

zwischen
der Stadt
vertreten durch

und
.....

Präambel

..... ist Eigentümerin des Grundstücks in, Flur
..., Flurstück ..., Größe ...qm.
Das Grundstück befindet sich im Stadtumbaugebiet des Teil-
raumkonzeptes
Das Grundstück ist als innerhalb des Teil-
raumkonzeptes ausgewiesen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Die Eigentümerin überlässt das Grund-
stück....., Flur, Flurstück der Stadt
..... zur Nutzung und Pflege.
2. Die Stadt ist berechtigt, dieses Grundstück als
..... im Rahmen der Umsetzung des Teil-
raumkonzeptes zu nutzen.

§ 2 Vertragsdauer

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am und wird auf
unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Das Vertragsverhältnis wird aufgelöst, wenn Einigkeit ü-
ber die Höhe des Kaufpreises erzielt wird und der Kauf-
vertrag zwischen der Stadt.....und
.....unterzeichnet ist.

§ 3 Vertragsdauer

1. Die Stadt verpflichtet sich, das Grundstück nur im Sinne
des § 1 des Vertrages zu nutzen.
2. Die Stadt übernimmt für die Dauer der Nutzung alle
Eigentümerpflichten. Dazu gehören u. a. die Übernahme
der Verkehrssicherungspflichten, die Übernahme der
einmaligen und wiederkehrenden Lasten sowie die Versi-
cherungspflicht.

§ 4 Nutzungsentgelt

Für die Dauer der Nutzung des Grundstücks wird keine Zah-
lung von Nutzungsentgelt vereinbart.

§ 5 Bevollmächtigung der Stadt

Die Eigentümerin erteilt der Stadt die Vollmacht, beim
zuständigen Finanzamt eine Befreiung von der Zahlung der
Grundsteuer gemäß § 4 Grundsteuergesetz zu beantragen
und den Bescheid entgegen zu nehmen.

Ort, Datum

.....

.....
Unterschrift

1.7 Vertragsmuster 7 „Gemeinsame Willenserklärung (Erklärung zur Kooperation beim Stadtumbau)“

Gemeinsame Willenserklärung

der Wohnungsunternehmen der Stadt

-
-
-

Präambel

Der in ... notwendige und von Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft bejahte Stadtumbau bedeutet für die Bürger, deren Wohnung sich in einem Haus befindet, das abgerissen werden soll, einen erheblichen Eingriff in ihre persönlichen Lebensumstände. Um unangemessene Auswirkungen zu vermeiden, bekunden die o.g. Wohnungsunternehmen mit dieser Willenserklärung ihr Interesse an einem fairen Interessenausgleich zwischen den in ihren Hausgrundstücken von Abrissmaßnahmen betroffenen Wohnungsmietern/Nutzern und den aber ebenso davon betroffenen Wohnungsunternehmen. Ziel dieser Willenserklärung ist, den Auszug aus der abzureißenden Wohnung zu erleichtern und gemeinsam eine neue Wohnung für die Mieter zu finden.

Für unsere Mieter/Nutzer, deren Wohnung sich in einem Haus befindet, das abgerissen werden soll, erklären wir uns auf Wunsch zu folgenden freiwilligen Leistungen bereit:

1. Aufwendungsersatz

Findet der Mieter/Nutzer eine Ersatzwohnung bei seinem bisherigen Wohnungsunternehmen innerhalb der Stadt, übernimmt dieses nach entsprechender Vereinbarung die anfallenden, ortsüblichen Umzugskosten. Sollte der bisherige Vermieter keine vergleichbare Ersatzwohnung anbieten können, und zieht der betroffene Mieter/Nutzer in eine neue Wohnung innerhalb der Stadt eines diese Willenserklärung mittragenden Wohnungsunternehmens, erklärt sich dieses bereit, nach entsprechender Vereinbarung die anfallenden, ortsüblichen Umzugskosten zu übernehmen.

2. Bauliche Veränderungen durch Mieter

Die beteiligten Wohnungsunternehmen erklären sich bereit, bei von den Vermietern genehmigten wohnwertverbessernden baulichen Veränderungen durch Mieter/Nutzer in der aufzugebenden Wohnung, die Mieter/Nutzer für die Aufgabe dieser Investitionen in Höhe des noch gegebenen Zeitwertes zu entschädigen.

Die beteiligten Wohnungsunternehmen gestatten auf Wunsch der Mieter/ Nutzer - unabhängig von einer erteilten Genehmigung des Vermieters - das Verbleiben der eingebrachten baulichen Veränderungen in der aufzugebenden Wohnung.

3. Auszahlung einer geleisteten Kautions

Zieht der betroffene Mieter in eine Ersatzwohnung seines Wohnungsunternehmens, wird die für die bisherige Wohnung geleistete Kautionsleistung für die neue Wohnung übertragen. Mietet der Mieter eine Ersatzwohnung bei einer anderen Wohnungsgesellschaft an, wird die geleistete Kautionsleistung unmittelbar nach Rückgabe der Wohnung an den Mieter ausbezahlt, wobei noch ausstehende, fällige Forderungen des Vermieters zu berücksichtigen sind.

4. Auszahlung geleisteter Genossenschaftsanteile

Die beteiligten Genossenschaften erklären, dass bei einem Wohnungswechsel eines betroffenen Genossenschaftsmitgliedes innerhalb der Stadt und zu einer der an dieser Willenserklärung beteiligten Genossenschaften, für das Genossenschaftsmitglied keine Doppelbelastung durch die Zahlung

von Genossenschaftsanteilen entstehen soll.

5. Schönheitsreparaturen

Die beteiligten Wohnungsunternehmen verzichten bei einer Auflösung des Miet-/Nutzungsvertrages wegen Abriss oder Umbau auf die vertraglich vereinbarte Durchführung von Schönheitsreparaturen und die Beseitigung von durch den Mieter/Nutzer verursachten Schäden. Die Wohnung ist besenrein zurückzugeben.

6. Beibehaltung der Kündigungsfrist aus DDR-Miet-/Nutzungsverträgen

Auf Wunsch der betroffenen Mieter/Nutzer, deren bestehende Miet-/Nutzungsverträge vor dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden, erklären sich die beteiligten Wohnungsunternehmen bereit, auch in neu abzuschließende Miet-/Nutzungsverträge die Kündigungsfristen der aufzulösenden Mietverträge zu übernehmen.

7. Kostenpauschale

Die beteiligten Wohnungsunternehmen sind bereit, den betroffenen Mietern für im Zusammenhang mit dem Umzug anfallende Kosten, wie Ummeldung von Wohnungsanschrift und Telefon, ohne Nachweis eine einmalige Kostenpauschale von 50 € zu bezahlen.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschriften der Beteiligten

1.8 Vertragsmuster 8 „Rahmenvertrag zum Stadtbau“¹

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB), § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) und Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) in Verbindung mit §§ 54 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

zwischen der Wohnungsbaugesellschaft
vertreten durch,
.....,

und der Wohnungsgenossenschaft
vertreten durch,
.....

nachstehend **Wohnungsunternehmen** genannt

sowie der Stadt
.....

nachstehend **Stadt** genannt

Präambel

Die veränderte wohnungswirtschaftliche Situation in den neuen Ländern erfordert ein zügiges Handeln, um die Wohnungsbestände städtebaulich verträglich der prognostizierten Marktsituation anzupassen. Dazu ist es notwendig, ein Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzept (SWK) zu erstellen.

Die Erstellung dieses Konzeptes ist u. a. zwingend notwendig, damit die Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten nach § 6a AHG in Verbindung mit der Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) erhalten. Aus diesem Grund wird folgender Rahmenvertrag geschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Wohnungsunternehmen und die Stadt verpflichten sich:

- zu einem koordinierten öffentlichen Auftreten
- zu einer Verknüpfung städtebaulicher und wirtschaftlicher Ziele
- zu einer Abstimmung aller nachhaltigen Investitionen ab
- zu verbindlichen Absprachen zu allen wichtigen Verfahrensschritten, wie Planungen, Objektsegmentierung, Zeitpunkt und Umfang von Rückbaumaßnahmen

§ 2 Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzept (SWK)

- (1) Die Wohnungsunternehmen und die Stadt verpflichten sich, aufgrund der vorgenannten Prämissen ein SWK zu erstellen.
- (2) Dieses Konzept soll folgende Bestandteile haben:
 1. Städtebaulicher Teil
 2. Wohnungswirtschaftlicher Teil
 3. Betriebswirtschaftlicher Teil
 4. Bautechnischer Teil
 5. ÖffentlichkeitsarbeitsteilDie Vertragsparteien sind sich einig, dass zu diesen fünf Teilen Art und Umfang der Untersuchungen gemeinsam festgelegt werden.

- (3) Zur Erarbeitung des Konzeptes sollten weiterhin Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Privatbanken und andere Beteiligte (Mieterverbände, Fördermittelgeber usw.) hinzugezogen werden.
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, das Konzept bis spätestens zu erarbeiten.

§ 3 Altschuldenentlastung / Fördermittel / Kostentragung

- (1) Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich, alles dafür zu tun, die entsprechenden Vorbereitungen zu treffen, damit schnellstmöglich nach Erstellung des Konzeptes nach § 2 die entsprechenden Anträge über Altschuldenentlastung nach § 6a AHG in Verbindung mit der AHGV bei der zuständigen Stelle gestellt werden können. Die Entlastungsanträge sind mit der Stadt abzustimmen. Die Entlastungsmittel sind der Stadt unverzüglich zur Kenntnis zu geben.
- (2) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass das Land Fördermittel zum Abriss der wohnungswirtschaftlich nicht mehr zu vertretenden Überbestände aus einem separaten Förderprogramm bereitstellen wird. Die Organisation und Verantwortlichkeit der Abrisse sind gegebenenfalls in gesonderten Vereinbarungen zu regeln.
- (3) Ungeachtet der zu erwartenden Fördermaßnahmen nach Abs. 1 und Abs. 2 ist zwischen den Vertragsparteien unstrittig, dass weitere erhebliche Kosten entstehen, die aufgrund der Liquiditätslage der Wohnungsunternehmen nicht allein von diesen zu tragen sind. Aus diesem Grund erklärt sich die Stadt bereit, die Wohnungsunternehmen weiter zu unterstützen. Dazu können Fördermittel bei der Stadt in bestehenden Programmen (z. B. Stadterneuerung Innenstadt) entsprechend der Förderrichtlinie (z. B. Ordnungsmaßnahmen, Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, Mieterumsetzungen, Öffentlichkeitsarbeit usw.) beantragt werden. Die Stadt stellt diese Mittel entsprechend der Haushaltslage zur Verfügung. Aus diesem Grund ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme im Rahmen des SWK zu erarbeiten.
- (4) Für die zusätzlich entstehenden Kosten bei dem zu erwartenden Teilrückbau von Geschosswohnungsbauten bemüht sich die Stadt gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen um Fördermittel, damit die erhöhten Kosten für eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung getragen werden können.
- (5) Die Wohnungsunternehmen sind sich dessen bewusst, dass trotz der zu erwartenden Unterstützung nach Abs. 1 bis 4 finanzielle Eigenleistungen notwendig sind. Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich deshalb, im Rahmen ihrer Wirtschaftspläne entsprechende Mittel bereitzustellen.
- (6) Die Kosten des SWK betragen ca. Dazu verpflichtet sich die Stadt, unter Anrechnung von Fördermitteln 50 % der Eigenanteile zu tragen; je 25 % übernehmen die Wohnungsunternehmen (soweit zulässig).

§ 4 Maßnahmen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts / Berücksichtigung bisheriger Planungen

- (1) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Erarbeitung und Umsetzung des SWK einen nachhaltigen Eingriff in die bisherigen Stadtstrukturen darstellt. Dieser unumgängliche Eingriff soll als Chance genutzt werden, die Stadt ökologisch und sozial verträglich sowie architektonisch anspruchsvoll nach den Erfordernissen der Zukunft zu entwickeln.
Aus diesem Grund sollen u. a. folgende Grundsätze in das SWK mit einfließen:

¹ Anders als die übrigen Vertragsmuster, die von Kommunen zur Verfügung gestellt wurden, ist die Quelle für das Muster des Rahmenvertrages: http://www.stadtbau.com/vertrag_swk.htm (Stand: 28.10.2004).

Die Wohnraumverminderung erfolgt in Übereinstimmung der Interessen zwischen den Vermietern, Mietern und den Einwohnern der Stadt. Dazu ist eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit für die gesamte Stadt und insbesondere für die betroffenen Mieter durchzuführen. Die Wohnungsverminderung kann erfolgen durch vollständigen Abriss, durch Teilrückbau, durch Nutzungsänderung oder in Kombination.

Investitionen, die nach 1990 im Tiefbau realisiert wurden (Straßen, Kanäle, Wohnumfeld) sind nach Möglichkeit in das Konzept als erhaltenswert einzubeziehen. Für sanierte bzw. teilsanierte Plattenbauten sind die Ergebnisse des Konzeptes abzuwarten.

- (2) Wenn es sich als notwendig erweist, wird die Stadt im Benehmen mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr förmlich festgelegte Sanierungsgebiete für die vom Stadtumbaukonzept betroffenen Stadtteile ausweisen. Dazu wird auf die entsprechenden Verfahrensschritte nach §§ 136 ff. BauGB verwiesen.
- (3) Weiterhin ist zu prüfen, ob die Vorschriften nach §§ 180 ff. BauGB über Sozialplan und Härteausgleich analog anzuwenden sind.

§ 5 Sonstige Regelungen

- (1) Zur Erarbeitung des SWK wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet aus Vertretern der jeweiligen Wohnungsunternehmen und der Stadt. Diese Arbeitsgruppe nimmt unverzüglich ihre Arbeit auf. Die Öffentlichkeit sowie die zuständigen Gremien der Stadtverordnetenversammlung werden regelmäßig über den Arbeitsstand informiert. Die Vertreter der Arbeitsgruppe werden verpflichtet, betriebswirtschaftliche Informationen über die Wohnungsunternehmen nur nach Zustimmung des betroffenen Wohnungsunternehmens in die Öffentlichkeit zu bringen.
- (2) Die Federführung für das SWK liegt bei der Stadt.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das SWK nur durch aktives Handeln aller Beteiligten umgesetzt werden kann. Dies ist z. B. dann nicht möglich, wenn ein Wohnungsunternehmen einen Teil oder sein ganzes Immobilienvermögen an Dritte veräußert oder das Unternehmen selbst veräußert wird. Aus diesem Grund wird zwischen der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft vereinbart, dass der Stadt für den ersten und für die weiteren Verkaufsfälle der gesamten Grundstücke oder auch nur einzelner Grundstücke der Wohnungsgenossenschaft oder Teilflächen hiervon ein Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken zusätzlich zu den der Stadt aus Gesetz zustehenden Vorkaufsrechten eingeräumt wird. Dieses Vorkaufsrecht gilt auch dann, sofern die Wohnungsgenossenschaft ihr Unternehmen oder Unternehmensteile, bei denen es auch indirekt zu Grundstücksverkäufen kommt, an Dritte verkauft, wobei dies auch für die Fälle gilt, bei denen die Wohnungsgenossenschaft sich vor dem Unternehmensverkauf in eine andere Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH oder AG) umwandelt. In allen Fällen wird auf den § 508 BGB hingewiesen.
Die Grundstücke/Flurstücke der Wohnungsgenossenschaft, auf die sich das vorstehend geregelte Vorkaufsrecht bezieht, sind in der Anlage zu diesem Vertrag im Einzelnen aufgelistet. Die Stadt stellt ausdrücklich klar, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes jeweils unter dem Vorbehalt eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt steht.
- (4) Die Vertragsparteien oder ihre Rechtsnachfolger werden diesem jeweils sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Die jeweilige Vertragspartei wird

von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger diese verbindlich übernommen hat. Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bedarf der Zustimmung der Stadt. Diese Zustimmung ersetzt eventuell erforderliche öffentlich-rechtliche Bescheide nicht.

- (5) Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung und der beiden Aufsichtsräte.
- (6) Dieser Vertrag erhält sechs Ausfertigungen.

§ 6 – Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken dieses Vertrages.

....., den
Stadt

.....
Bürgermeister

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Wohnungsbaugesellschaft

.....
Wohnungsgenossenschaft

.....
Geschäftsführer

.....
Vorstand

Wohnbaulandpreisniveau
(ggf. differenziert nach La-
gen)

Allgemein €/m²

(Gute Lagen €/m²

Mittlere Lagen €/m²

Einfache Lagen €/m²)

Die Angaben beziehen sich auf

- erschließungsbeitragsfreie

- erschließungsbeitragspflichtige
Grundstücke

III Grundsätzliches zum Stadtumbau in der Kommune

Prognostizierte Einwohner-
entwicklung der nächsten 20
Jahre

Rückläufig

Stagnierend

Steigend

Welche Form des Stadtum-
baus ist in Ihrer Kommune
von Bedeutung?

Rückbau/ Teilrückbau (des Wohnungsbestandes) ja nein

Aufwertung (vorhandener Wohnsiedlungen)

Sonstiges

.....

Gibt es Projekte im Rahmen
des Stadtumbaus?

ja

nein

Anzahl davon bereits realisiert

IV Instrumentarium beim Stadtumbau

Welche Instrumente wurden bei Stadtumbauprojekte eingesetzt?

- Bebauungsplan in Fällen
- Vorhaben- und Erschließungsplan in Fällen
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Fällen
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Fällen
- Städtebaulicher Vertrag in Fällen
- Sonstigesin Fällen

Falls ein städtebaulicher Vertrag zum Einsatz kam, welche wesentlichen Regelungen wurden hierbei getroffen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Welche Instrumente wurden ggf. i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag eingesetzt?

.....

.....

Gab es Besonderheiten bei dem Projekt/ den Projekten, die für die Wahl des Instrumentariums relevant waren? (Wenn ja, bitte kurze Erläuterung)

.....

.....

.....

.....

V Zusammenarbeit mit privaten Akteuren

Gibt es Fälle, in denen Ihre Kommune mit Privaten (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) zusammengearbeitet hat?

ja

nein

Wenn ja, um welches Projekt(e) handelt es sich (Kurzbeschreibung des wesentlichen Ziele und Inhalte sowie möglichst Zusendung von relevanten Unterlagen, z.B. vertragliche Vereinbarungen)?

.....
.....
.....
.....

Welche Akteure waren bei dem Projekt beteiligt?

1.
2.
3.

Wer war Initiator der Planung (von wem ist die Initiative zur Zusammenarbeit ausgegangen)?

Kommune

Privater

(wenn Privater, welcher?)

Aus welchem Grund erfolgte die Zusammenarbeit? Welche Zielsetzungen gab es?

.....
.....
.....

Wie war die Zusammenarbeit organisiert?

Arbeitskreis

Werkstatt/ runder Tisch

Sonstiges

.....

VI Erfahrungen bei der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten beim Stadtumbau

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten gemacht?
Wo liegen die Vor- und Nachteile?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Welche Empfehlungen können Sie hinsichtlich der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten geben?
Worauf ist besonders zu achten?

.....
.....
.....
.....
.....

2.2 Fragebogen für Wohnungsbaugesellschaften

ARBEITSHILFE „WEGE UND INSTRUMENTE DER ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN IM RAHMEN DES STADTUMBAUS“

- FRAGEBOGEN -

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Bitte füllen Sie den Fragebogen möglichst vollständig aus. Für Rückfragen können Sie gerne Kontakt mit uns aufnehmen. Sofern Bedarf der zusätzlichen Erläuterung besteht und der Platz auf dem Fragebogen nicht ausreicht, können Sie gerne weitergehende Angaben machen.

I Ansprechpartner

Name der Gesellschaft

Name des Ansprechpartners

Telefonnummer

Faxnummer

E-Mail

II Zum Unternehmen

In welchen räumlichen und sachlichen Bereichen ist Ihr Unternehmen vorwiegend tätig?
.....
.....
.....
.....

III Grundsätzliches zum Stadtumbau

Ist Ihr Unternehmen vom Thema „Stadtumbau“ betroffen?
ja
nein

In welchen sachlichen Berei-

chen ist Ihr Unternehmen vom Stadtbau betroffen (z.B. Leerstandsprobleme o.ä.)?

.....

.....

.....

.....

Welche Form des Stadtbaus ist in Ihrem Unternehmen von Bedeutung?

	ja	nein
Rückbau/ Teilrückbau (des Wohnungsbestandes)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufwertung (vorhandener Wohnsiedlungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges		

.....

Gibt es Projekte in Ihrem Unternehmen im Rahmen des Stadtbaus?

ja

nein

Anzahl davon bereits realisiert

IV Instrumentarium beim Stadtumbau

Welche Instrumente wurden bei Stadtumbauprojekte eingesetzt?

- Bebauungsplan in Fällen
- Vorhaben- und Erschließungsplan in Fällen
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Fällen
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Fällen
- Städtebaulicher Vertrag in Fällen
- Sonstiges in Fällen

Falls ein städtebaulicher Vertrag zum Einsatz kam, welche wesentlichen Regelungen wurden hierbei getroffen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Welche Instrumente wurden ggf. i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag eingesetzt?

.....

.....

Gab es Besonderheiten bei dem Projekt/ den Projekten, die für die Wahl des Instrumentariums relevant waren? (Wenn ja, bitte kurze Erläuterung)

.....

.....

.....

.....

V Zusammenarbeit mit Kommunen

Gibt es Fälle, in denen Ihr Unternehmen mit Kommunen zusammengearbeitet hat?

ja

nein

Wenn ja, um welch(e) Projekt(e) handelt es sich (Kurzbeschreibung des wesentlichen Ziele und Inhalte sowie möglichst Zusendung von relevanten Unterlagen, z.B. vertragliche Vereinbarungen)?

.....
.....
.....
.....

Welche Akteure waren bei dem Projekt beteiligt?

1.

2.

3.

Wer war Initiator der Planung (von wem ist die Initiative zur Zusammenarbeit ausgegangen)?

Kommune

Privater

(wenn Privater, welcher?)

Aus welchem Grund erfolgte die Zusammenarbeit? Welche Zielsetzungen gab es?

.....
.....
.....

Wie war die Zusammenarbeit organisiert?

Arbeitskreis

Werkstatt/ runder Tisch

Sonstiges

.....

VI Erfahrungen bei der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten beim Stadtumbau

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten gemacht?
Wo liegen die Vor- und Nachteile?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Welche Empfehlungen können Sie hinsichtlich der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten geben?
Worauf ist besonders zu achten?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ENDNOTEN

- ¹ (Vgl. zum Stadtumbaubegriff auch: Haller, C. Plädoyer für eine klare Begrifflichkeit im Stadtumbauprozess, in: Magazin Städte im Umbruch, Ausgabe 01/04 (Quelle: <http://www.schrumpfende-stadt.de>), S. 47 ff.)
- ² Vgl. auch Empirica, Stadtumbau in NRW, Beantwortung des Fragenkatalogs zur Anhörung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen des Landtages NRW am 13. Juli 2004 (gekürzte Fassung), empirica paper Nr. 101, August 2004, S. 2. (Quelle: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi101bf.pdf>)
- ³ Vgl. zur Abgrenzung Stadtumbau Ost – Stadtumbau West auch Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Stadtumbau West, intelligentes Schrumpfen, Tagung am 27.11.2003, 2004, S. 14 ff.
- ⁴ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Stadtumbau West, Programm & Pilotstädte, Berlin, Oldenburg, Mai 2003, S. 6.
- ⁵ Vgl. auch Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Stadtumbau West, intelligentes Schrumpfen, Tagung am 27.11.2003, 2004, S. 7 ff.
- ⁶ Vgl. Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V., Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., ADVIS, i.A. des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stadtumbau in den neuen Ländern – Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder, Berlin, November 2001, S. 8.
- ⁷ Vgl. zu dieser Thematik auch Dransfeld, E., Pfeiffer, P., Strategien des Baulandmanagements zur Entwicklung des Innenbereiches, in: Baulandmanagement auf neuen Wegen, strategisch – kooperativ – finanzierbar, Hrsg.: Forum Baulandmanagement NRW, o.J.
- ⁸ Vgl. auch Schäfer, Roland, Vortrag zum Thema „Public Private Partnership – Lösungsweg der Kommunen in Zeiten desolater Finanzen?“, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Jahrestagung 2004 am 15. und 16.06.2004 in Essen, S.4 ff.
- ⁹ Bertelsmann Stiftung, Clifford Chance Pünder, Initiative D 21 (Hrsg.), Prozessleitfaden Public Private Partnership, o.J., S. 9 (Quelle: http://www.initiaved21.de/themen/egovernment_pppleitfaden/doc/16_1057764682.pdf (Stand: 28.09.2004).
- ¹⁰ Beratergruppe „PPP im öffentlichen Hochbau“, PPP im öffentlichen Hochbau, Band 1: Leitfaden, August 2003, S. 2 f.
- ¹¹ Beckmann, K. J., Witte, A., Stadtplanung im Rahmen von Public Private Partnership – Erfahrungen, Chancen und Risiken, in: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Stadtentwicklung: Neue Kooperationsformen und Partnerschaften, Düsseldorf, 2000, S. 8.
- ¹² Bertelsmann Stiftung, Clifford Chance Pünder, Initiative D 21 (Hrsg.), Prozessleitfaden Public Private Partnership, o.J., S. 9 f. (Quelle: http://www.initiaved21.de/themen/egovernment_pppleitfaden/doc/16_1057764682.pdf, Stand: 28.09.2004).
- ¹³ Vgl. hierzu Deutscher Städte- und Gemeindebund, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Public Private Partnership – Neue Wege in Städten und Gemeinden, DStGB Dokumentation Nr. 28, S. 6. (Quelle: http://www.dstgb.de/index_inhalt/homepage/artikel/dokumentation/public_private_partnership/pdf/doku28.pdf, Stand: 28.09.2004).
- ¹⁴ Vgl. hierzu und zum Folgenden auch Deutscher Städte- und Gemeindebund, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Public Private Partnership – Neue Wege in Städten und Gemeinden, DStGB Dokumentation Nr. 28, S. 6 f., Bertelsmann Stiftung, Clifford Chance Pünder, Initiative D 21 (Hrsg.), Prozessleitfaden Public Private Partnership, o.J., S. 33 ff. (Quelle: http://www.initiaved21.de/themen/egovernment_pppleitfaden/doc/16_1057764682.pdf (Stand: 28.09.2004) sowie DIHK, Positionspapier zu Public Private Partnerships (PPPs), S. 4 ff. (Quelle: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/pdf/standortpolitik/PPP.pdf>, Stand: 27.09.2004).
- ¹⁵ Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. (§ 90 Abs. 1 GO NW)
- ¹⁶ Vgl. zum Grünbuch auch: http://www.bundesarchitektenkammer.de/Bruessel_2_2004.pdf (S. 17-18) (Stand: 27.09.2004) sowie http://europa.eu.int/eur-lex/de/com/gpr/2004/com2004_0327de01.pdf (Stand: 27.09.2004).
- ¹⁷ Vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Public Private Partnership – Neue Wege in Städten und Gemeinden, DStGB Dokumentation Nr. 28, S. 4 ff. (Quelle: http://www.dstgb.de/index_inhalt/homepage/artikel/dokumentation/public_private_partnership/pdf/doku28.pdf, Stand: 28.09.2004) sowie Bauministerkonferenz (ARGEBAU), Positionspapier zum II. Nationalen Städtebaukongress am 10. bis 11. Mai 2004, S. 2 f. (Quelle: <http://www.bbr.bund.de/exwost/initiativen/download/Position-ARGEBAU.pdf>, Stand: 29.09.2004).
- ¹⁸ Vgl. hierzu und zu den folgenden theoretischen Ausführungen zur Kooperation in Kapitel V.1 Fuchs, O., Rohr-Zänker, R., Fürst, D., Neue Kooperationsformen zwischen Kommune, Bürgern und Wirtschaft, in: Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, Werkstatt Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2002, S. 1-88.
- ¹⁹ Vgl. vhw, Stadtumbau Ost/West, Ergebnisbericht der interdisziplinären Arbeitsgruppe des vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Berlin, Oktober 2003, S. 67.
- ²⁰ Vgl. zur Stadtumbau GmbH auch <http://www.stadtumbau-ost.info> (Stand: 20.10.2004). Weitere Informationen stammen aus einem Schreiben des Geschäftsführers der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH, Herrn Naujokat, vom 15.10.2004. Vgl. außerdem: <http://www.stadtumbau-ost.info/> (unter „Projektdatenbank – gute Beispiele“) sowie http://www.chemnitz.de/library/download/buerger/stadtumbau2003/bericht_stadtumbau2003.pdf (Stand: 21.10.2004).
- ²¹ Die Informationen stammen aus einem Interview zum Thema „Kooperation zwischen Kommunen und Privaten im Rahmen des Stadtumbaues“ mit Herrn Sartoris (Leiter der Abteilung Stadtentwicklung der GEWOBA (Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen)) am 24.06.2004. Weitere Informationen sind der Homepage der Gesellschaft „OT Grund“ entnommen (vgl. <http://www.otgrund.de>, Stand: 24.06.2004). Vgl. auch <http://www.stadtumbaut.de> unter „Pilotstädte“ (Stand: 21.10.2004).
- ²² Die Einschätzungen hinsichtlich der Vorteile von Kooperationen beim Stadtumbau basieren auf den Ergebnissen mehrerer Umfragen bei nordrhein-westfälischen und ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften sowie Experteninterviews und -umfragen, die im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Arbeit durchgeführt wurden (vgl. hierzu auch Kapitel III).
- ²³ Die Einschätzungen hinsichtlich der Nachteile von Kooperationen beim Stadtumbau basieren auf den Ergebnissen mehrerer Umfragen bei nordrhein-westfälischen und ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften sowie Experteninterviews und -umfragen, die im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Arbeit durchgeführt wurden (vgl. hierzu auch Kapitel III).
- ²⁴ Die Handlungsempfehlungen für Kooperationen beim Stadtumbau basieren auf den Ergebnissen mehrerer Umfragen bei nordrhein-westfälischen und ostdeutschen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften sowie Experteninterviews und -umfragen, die im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Arbeit durchgeführt wurden (vgl. hierzu auch Kapitel III).

- ²⁵ Zu den möglichen Organisationsmodellen innerhalb der kommunalen Verwaltung vgl. auch Freckmann, J., i.A. des Forum Baulandmanagement, Baulandbereitstellung: Innovative Organisationsmodelle – Arbeitshilfe -, o.J., wobei die dort enthaltenen Untersuchungen zu Organisationsmodellen zur kommunalen Baulandbereitstellung grundsätzlich auch auf andere Aufgabenbereiche (z.B. Stadtbau) übertragbar sind.
- ²⁶ Vgl. hierzu die Ergebnisse der Umfrage in Kapitel III.
- ²⁷ Ähnlich auch Goldschmidt, J., Stadtbau und Wohnungswirtschaft, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 6, Dezember 2002, S. 312 (312 ff.) mit Verweis auf Goldschmidt/Taubeneck, Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte unter Berücksichtigung des Altschuldenhilferechts, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR (RVI), Systematische Darstellung XII, Loseblattsammlung.
- ²⁸ Goldschmidt, J., Stadtbau und Wohnungswirtschaft, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 6, Dezember 2002, S. 312 (312 ff.)
- ²⁹ Vgl. Krautzberger in : Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, München 2002, § 179, Rn. 13.
- ³⁰ Vgl. Dieterich, Baulandumlegung, 4. Auflage, München, 2000, Rn. 31 ff.
- ³¹ Vgl. Krautzberger in : Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, München 2002, § 179, Rn. 3.
- ³² Vgl. Goldschmidt, J., Taubeneck, O., Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte unter Berücksichtigung des Altschuldenhilferechts (Quelle: http://www.staedtebau-recht.de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_teil1.doc (Stand: 28.10.2004)), Kapitel V.bb.
- ³³ Vgl. auch Goldschmidt, J., Taubeneck, O., Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte unter Berücksichtigung des Altschuldenhilferechts (Quelle: http://www.staedtebau-recht.de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_teil1.doc (Stand: 28.10.2004)), Kapitel V.ee.
- ³⁴ Vgl. Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, München 2002, § 88, Rn. 2.
- ³⁵ Fieseler, H.-G., Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, München, 2000, Rn. 18
- ³⁶ s. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.), Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, September 1994, S. 23
- ³⁷ Vgl. Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, München 2002, § 172, Rn. 1.
- ³⁸ Vgl. Krautzberger in : Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, München 2002, § 136, Rn. 3.
- ³⁹ Vgl. Schmidt-Eichstaedt, G., Vorbereitung auf den Stadtbau im Zeichen der Schrumpfung – städtebauliche, planungsrechtliche, boden- und wohnungspolitische Handlungserfordernisse, Vortrag im 431. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Flächen- und Projektmanagement in der Kommunalentwicklung“ vom 08. bis 10. April 2002 in Berlin, S. 3.
- ⁴⁰ Vgl. Schmidt-Eichstaedt, G., Vorbereitung auf den Stadtbau im Zeichen der Schrumpfung – städtebauliche, planungsrechtliche, boden- und wohnungspolitische Handlungserfordernisse, Vortrag im 431. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Flächen- und Projektmanagement in der Kommunalentwicklung“ vom 08. bis 10. April 2002 in Berlin, S. 3.
- ⁴¹ Vgl. Goldschmidt, J., Taubeneck, O., Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte unter Berücksichtigung des Altschuldenhilferechts (Quelle: http://www.staedtebau-recht.de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_teil1.doc (Stand: 28.10.2004)), Kapitel V.bb.
- ⁴² Vgl. Goldschmidt, J., Taubeneck, O., a.a.O., Kapitel V.bb.
- ⁴³ Vgl. Vgl. Goldschmidt, J., Taubeneck, O., Stadtbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte unter Berücksichtigung des Altschuldenhilferechts (Quelle: http://www.staedtebau-recht.de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_teil1.doc (Stand: 28.10.2004)), Kapitel V.bb.
- ⁴⁴ Vgl. zum rechtlichen Charakter städtebaulicher Verträge Burmeister, T., Praxishandbuch Städtebauliche Verträge, Bonn, Dezember 2000, S. 16 f. sowie Walker, Handbuch städtebauliche Verträge, Band I, materielle Darstellung, Baden-Baden, 1999, Rn. 325 f.
- ⁴⁵ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.), Städtebauliche Verträge: rechtliche Grundlagen, Hinweise zur Vertragsgestaltung, Regelungsbeispiele und Vertragsmuster, 1995, S. 109.
- ⁴⁶ Vgl. Battis, U., Städtebauliche Verträge, in: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Stadtentwicklung – Neue Kooperationsformen und Partnerschaften, 2000, S. 29 ff. (32).
- ⁴⁷ Vgl. hierzu Walker, G., Handbuch Städtebauliche Verträge, Baden Baden, 1999, Band 1, S. 214, Rn 334, Bunzel, A., Städtebauliche Verträge, Difu Beiträge zur Stadtforschung 14, Berlin, 1995, S. 110 sowie Krautzberger in: Krautzberger/Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch, §11 Rn 167.
- ⁴⁸ Vgl. Forschungsgruppe Stadt + Dorf i.A. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtbau, Ergebnisse eines Planspiels, Dezember 2002, S. 37 f.
- ⁴⁹ Vgl. Burmeister, T., Praxishandbuch Städtebauliche Verträge, Bonn, Dezember 2000, S. 20.
- ⁵⁰ Vgl. auch Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 11, Rn. 11.
- ⁵¹ Vgl. Forschungsgruppe Stadt + Dorf i.A. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtbau, Ergebnisse eines Planspiels, Dezember 2002, S. 65 f.
- ⁵² Quelle: <http://6www.stadtbau-ost.info> (Stand: 27.10.2004).
- ⁵³ Goldschmidt, J., Stadtbau und Wohnungswirtschaft, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 6, Dezember 2002, S. 312 (312 ff.) mit Verweis auf ein Rundschreiben des MSWV Brandenburg vom 28.06.2002.
- ⁵⁴ Vgl. Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V., Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., ADVIS, i.A. des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stadtbau in den neuen Ländern – Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder, Berlin, November 2001, S. 17 f.
- ⁵⁵ Quelle: http://www.srl.de/ak/stadtbau/berichte/werkstattgesprach_01/index.php4 (Stand: 21.10.2004).
- ⁵⁶ Vgl. Brühl, H., Kurzbericht zum Seminar „Kommunale Wohnungspolitik nach der Reform des Wohnungsbaurechts, Seminar in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, am 12. und 13. September in Berlin, Quelle: <http://www.difu.de/seminare/02wohnungspolitik.bericht.phtml> (Stand: 27.10.2004).
- ⁵⁷ Vgl. Brühl, H., Wohnungspolitische Instrumente des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts zur Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Workshop des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und dem Deutschen Städtetag (DST) am 13.3.2002 in Berlin (Quelle: http://www.difu.de/index.shtml?seminare/dokumente/02wohnungspolitische_instrumente.shtml, Stand: 27.10.2004)).
- ⁵⁸ Vgl. Vgl. Brühl, H., Wohnungspolitische Instrumente des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts zur Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Workshop des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und dem Deutschen Städtetag (DST) am 13.3.2002 in Berlin (Quelle: http://www.difu.de/index.shtml?seminare/dokumente/02wohnungspolitische_instrumente.shtml (Stand: 27.10.2004))
- ⁵⁹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches, Berlin, August 2002, S. 103 ff.

-
- ⁶⁰ Vgl. Runkel, P., Das Leitbild des „aktivierenden Staates“ im Stadtumbauprozess, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 4, August/September 2004, S. 179.
- ⁶¹ Schmidt-Eichstaedt, G., Erfolge, Chancen und Defizit des bisherigen Stadtumbauprozesses, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 4, August/September 2004, S. 190.
- ⁶² Vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass), Stand: 12.07.2004, S. 86.
- ⁶³ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches, Berlin, August 2002, S. 106, Rn. 268.
- ⁶⁴ Vgl. Stadtumbau – BauGB Novelle 2004 (Quelle: [http://www.stadtumbau.com/pdf/EAG% 20Stadtumb2. pdf](http://www.stadtumbau.com/pdf/EAG%20Stadtumb2.pdf) (Stand: 04.10.2004)).
- ⁶⁵ Vgl. Upmeier, H.-D., Brandenburg, C. (Hrsg.), Neues Baugesetzbuch 2004 und weitere wichtige Gesetze, 6. Auflage, München, 2004, S. 160 f.
- ⁶⁶ Vgl. zur Definition des Lastenausgleichsbegriffs auch: <http://www.stadtumbau-ost.info/index.php? request=/service/glossar/glossar.php> (Stand: 11.10.2004)
- ⁶⁷ Vgl. hierzu und zum Folgenden zur Flexibilisierung der Bauleitplanung Krautzberger, M., Stüer, B., Städtebaurecht 2004: Was hat sich geändert, S. 3 ff. (Quelle: <http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/dvbl1304.pdf> (Stand: 04.10.2004)) sowie Upmeier, H.-D., Brandenburg, C. (Hrsg.), Neues Baugesetzbuch 2004 und weitere wichtige Gesetze, 6. Auflage, München, 2004, S. 49 ff., S. 53 f. und S. 83 f.
- ⁶⁸ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches, Berlin, August 2002, S. 76, Rn. 183.
- ⁶⁹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches, Berlin, August 2002, S. 76 ff.
- ⁷⁰ Vgl. hierzu Upmeier, H.-D., Brandenburg, C. (Hrsg.), Neues Baugesetzbuch 2004 und weitere wichtige Gesetze, 6. Auflage, München, 2004, S. 54.